



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

VÝHODY SOUČASNĚ VZNIKAJÍCÍCH STAVEBNÍCH A BYTOVÝCH DRUŽSTEV

ADVANTAGES OF HOUSING AND BUILDING COOPERATIONS CURRENTLY FOUNDED

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

BC. TOMÁŠ ŠENOVSKÝ

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

ING. PAVEL KLIKA

BRNO 2014

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2013/14

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Tomáš Šenovský

který/která studuje v **magisterském studijním programu**

obor: **Realitní inženýrství (3917T003)**

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

Výhody současně vznikajících stavebních a bytových družstev

v anglickém jazyce:

Advantages of Housing and Building Cooperations Currently Founded

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Student bude v rámci práce řešit problematiku financování bydlení v bytech ve vlastnictví bytového družstva, vliv ekonomiky družstva na cenu bytů či vliv vlastnictví na prodejní cenu bytu. V rámci práce student bude zkoumat další skutečnosti, které by mohly motivovat či demotivovat nové členy družstva k vstoupení do družstva za účelem zajištění vlastního bydlení.

Cíle diplomové práce:

Cílem práce bude zmapovat výhody a nevýhody bydlení a jeho získání v bytech ve vlastnictví bytového družstva.

Seznam odborné literatury:

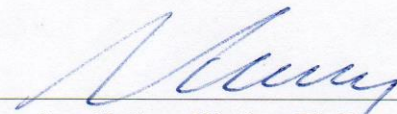
- BRADÁČ, A. Teorie oceňování nemovitostí. VII. Přepracované a doplněné vydání; Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2008 Brno. 727 s. ISBN 978-80-7204-578-5
- BRADÁČ, A., SCHOLZOVÁ, V., KREJČÍŘ, P. Úřední oceňování majetku 2012. Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2011 Brno. ISBN 978-80-7204-825-0
- BRADÁČ, A., FIALA, J. a kolektiv. Rádce majitele nemovitostí: 2. aktualizované vydání. Praha: Linde 2006. 1055 s. ISBN 80-7201-572-9
- HEŘMAN, J. Oceňování nemovitostí. Praha: nakladatelství Oeconomica, 2005. 174s. ISBN 80-245-0947-4
- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku
- Vyhláška č. 3/2008 Sb. v aktuálním znění (oceňovací vyhláška)

Vedoucí diplomové práce: Ing. Pavel Klika

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2013/14.

V Brně, dne 2.10.2013




doc. Ing. Robert Kledus, Ph.D.
ředitel vysokoškolského ústavu

Abstrakt

Cílem mé diplomové práce je popsat problematiku financování bydlení v bytech ve vlastnictví bytového družstva, vliv ekonomiky družstva na cenu bytů či vliv družstevního vlastnictví na prodejní cenu bytu. V rámci práce se zkoumají další skutečnosti, které by mohly motivovat či demotivovat nové členy družstva ke vstupu do družstva za účelem zajištění vlastního bydlení.

Abstract

The goal of my diploma thesis is to describe the problems of financing housing in flats owned by housing cooperatives, impact of economic on the price of flats or influence of the cooperative ownership on the selling price of the flat. In this work there are examined other factors which might motivate or demotivate new team members to join the cooperative in order to ensure their own housing.

Klíčová slova

Bytové družstvo, stavební bytové družstvo, stanovy bytového družstva, vlastnictví, družstevní vlastnictví, družstevní byt.

Key words

A housing cooperative, building cooperative, statutes of housing cooperative, ownership, cooperative ownership, cooperative apartment.

Bibliografická citace

ŠENOVSKÝ, T. *Výhody současně vznikajících stavebních a bytových družstev*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2014. 87 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Pavel Klika.

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracoval/a samostatně a že jsem uvedl/a všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 26.5.2014

.....

podpis diplomanta

Poděkování

Na tomto místě bych chtěl poděkovat Ing. Pavlu Klikovi za rady, připomínky a odborné vedení práce. Dále chci poděkovat Ing. Pavlu Dočkalovi, Ing. Borkovi Simandlovi a Ing. Vlastislavovi Sedlářovi za poskytnuté informace.

OBSAH

1	ÚVOD.....	10
2	DRUŽSTVO.....	11
2.1	Pojmy.....	11
2.1.1	<i>Vymezení jednotlivých pojmů</i>	<i>11</i>
2.2	Typy družstev a jejich specifika	14
2.2.1	<i>Bytové družstevnictví</i>	<i>14</i>
2.2.2	<i>Typy</i>	<i>15</i>
2.3	Právní úprava družstev	16
2.3.1	<i>Před rokem 2014</i>	<i>16</i>
2.3.2	<i>Od roku 2014.....</i>	<i>17</i>
3	NOVÁ DRUŽSTVA ZA ÚČELEM VÝSTAVBY	19
3.1	Financování, marketing, prodejnost	19
3.1.1	<i>Financování.....</i>	<i>19</i>
3.1.2	<i>Marketing</i>	<i>22</i>
3.1.3	<i>Prodejnost.....</i>	<i>23</i>
3.2	Porovnání družstevního vlastnictví a vlastnictví	24
3.2.1	<i>Základní rozdíly.....</i>	<i>24</i>
3.2.2	<i>Nájemní a podnájemní vztahy.....</i>	<i>26</i>
3.3	Banka versus družstvo	27
3.4	Společenství vlastníků jednotek versus členové družstva	29
3.4.1	<i>Orgány družstva</i>	<i>30</i>
3.4.2	<i>Orgány malého družstva.....</i>	<i>32</i>
3.4.3	<i>Dílčí rozhodování</i>	<i>32</i>
3.4.4	<i>Společenství vlastníků jednotek</i>	<i>34</i>
4	PŘÍKLADY DRUŽSTEV	36
4.1	Fungující současná družstva.....	37

4.1.1	<i>Bytové družstvo Nad Nivami</i>	37
4.1.2	<i>Zlatý potok, družstvo</i>	41
4.1.3	<i>Bytové družstvo HABR</i>	44
4.1.4	<i>Bytové družstvo PARK IV</i>	47
4.1.5	<i>Bytové družstvo PARK VI</i>	49
4.1.6	<i>Bytové družstvo CITY BYTOVÁ</i>	49
4.2	Rozbor jejich stanov	50
4.2.1	<i>Právní úprava</i>	50
4.2.2	<i>Rozbor specifik</i>	51
4.3	Převod do vlastnictví	53
4.4	Rekapitulace výhod družstevního vlastnictví	54
4.5	Rizika družstevního vlastnictví	54
4.6	Spokojenost družstevníků s bydlením	55
4.6.1	<i>Bytové družstvo Nad Nivami</i>	56
4.6.2	<i>Zlatý potok, družstvo</i>	59
5	ZÁVĚR	63
6	SEZNAM ZDROJŮ	64
7	SEZNAM ZKRATEK	66
8	SEZNAM OBRÁZKŮ	66
9	SEZNAM TABULEK	67
10	SEZNAM GRAFŮ	67
11	SEZNAM PŘÍLOH.....	67

1 ÚVOD

Družstevní bydlení má v České republice dlouholetou tradici a cílem této diplomové práce je osvětlení této formy bydlení u nově založených bytových družstev. Pořízení bytu do vlastnictví může být finančně náročné, ne každý si jej může dovolit a zase naopak nájemní vztah k bytu mnoho lidí vnímá jako plýtvání penězi, protože jim dlouhodobě nic nepřináší. Družstevní vlastnictví je tedy jakýmsi kompromisem, který kombinuje nájemní vztah k družstevnímu bytu s budoucí možností jeho plnohodnotného vlastnictví. Má svá specifika, které jsou podrobně rozebrány společně s příklady jednotlivých fungujících družstev, jež se k tomuto prověřenému principu uchýlily.

Diplomová práce se zaměřuje dále na fungování těchto družstev, rozbor jejich stanov a spokojenost členů jednotlivých družstev. Popisuje přínosy pro developera, banku, realitní kancelář i pro samotné družstevníky, tedy všechny zapojené do procesu pořízení družstevního bytu.

Informace získané pro napsání této práce byly primárně poskytnuty přímo od developerů a bytových družstev. Zabýval jsem se nejen rozbořem stanov družstev, právními předpisy, které se této problematiky dotýkají, a v neposlední řadě jsem oslovil přímo družstevníky. Dalším zdrojem byla má dvouletá pracovní zkušenost v realitní kanceláři, kde jsem přímo družstevní byty nabízel a získal tak důležitý náhled do zákulisí i výtěžnost informací přímo od předsedy bytového družstva.

2 DRUŽSTVO

2.1 POJMY

2.1.1 Vymezení jednotlivých pojmů

Na úvod je třeba vymezit odborné i zaužívané neoborné pojmy, které se v diplomové práci objevují a mají zásadní vliv pro pochopení všech vzájemných souvislostí. Některé jsou vysvětleny přímo zákonem, jiné jsou přiblíženy z odborných zdrojů.

Družstvo

Družstvo dle zákona o obchodních společnostech a družstvech:

- (1) Družstvo je společenství neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem vzájemné podpory svých členů nebo třetích osob, případně za účelem podnikání.
- (2) Družstvo má nejméně 3 členy.
- (3) Firma obsahuje označení "družstvo".¹

Bytové spoluvlastnictví

Bytové spoluvlastnictví dle nového občanského zákoníku platného od 1. 1. 2014:

Bytové spoluvlastnictví je spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek. Bytové spoluvlastnictví může vzniknout, pokud je součástí nemovité věci dům alespoň s dvěma byty.²

Bytové družstvo

Bytové družstvo dle zákona o obchodních společnostech a družstvech:

- (1) Bytové družstvo může být založeno jen za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů.

¹ Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)

² Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

(2) Bytové družstvo může spravovat domy s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob.

(3) Bytové družstvo může za podmínek stanovených tímto zákonem provozovat i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů a tato činnost má ve vztahu k činnosti podle odstavců 1 a 2 pouze doplňkový nebo vedlejší charakter.³

Družstevní byt

Družstevní byt dle zákona o obchodních společnostech a družstvech:

(1) Družstevním bytem nebo družstevním nebytovým prostorem (dále jen "družstevní byt") se rozumí byt nebo nebytový prostor, který je v budově ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví bytového družstva, nebo který je ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví bytového družstva, a bytové družstvo jej poskytlo do nájmu členovi bytového družstva, který se sám nebo jeho právní předchůdce na jeho pořízení podílel členským vkladem.

(2) Družstevním bytem se rozumí i byt, na jehož pořízení v nemovitosti ve vlastnictví jiné osoby se člen bytového družstva, který je nájemcem tohoto bytu, nebo jeho právní předchůdce, podílel svým členským vkladem v družstevní bytové výstavbě podle dřívějších právních předpisů, a k němuž má bytové družstvo právo odpovídající věcnému břemenu zajišťující jeho členovi právo byt užívat za podmínek stanovených pro užívání družstevního bytu. Věta první se použije i v případě, že právo odpovídající věcnému břemenu přešlo na nájemce v důsledku zániku členství v bytovém družstvu.⁴

³ Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)

⁴ Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)

Vlastnické právo – vlastnictví

Vznik vlastnického práva:

Vlastnické právo lze nabýt na základě právního úkonu (např. smlouvy kupní, darovací, o zajišťovacím převodu práva, směnné smlouvy atd.), rozhodnutím soudu nebo jiného státního orgánu anebo jiné právní skutečnosti.⁵

Vlastnické právo lze vymezit třemi prvky:

- právem držby (právo předmět vlastnictví držet, tj. mít jej u sebe a rozhodovat o něm na základě vlastního uvážení),
- právem užívacím (právo předmět vlastnictví užívat a požívat, tj. sám jej užívat a brát z něj jeho plody a jiné užitky),
- právem nakládacím (právo s předmětem vlastnictví nakládat, např. právo předmět vlastnictví prodat, půjčit, vypůjčit, pronajmout, zastavit, aj.).⁶

Vlastnictví

Zaužívaný pojem osobní vlastnictví nebude v diplomové práci užíván a je nahrazen správným pojmem - vlastnictví. U bytu ve vlastnictví se kupující stává vlastníkem bytové jednotky a podílovým spoluvlastníkem společných částí domu. Jako vlastník je zapsán v katastru nemovitostí na listu vlastnictví.

Družstevní vlastnictví

V případě družstevního bytu kupující nevlastní byt jako takový, ale získává podíl v družstvu. Byt vlastní samotné družstvo a kupující se stává družstevníkem s nájemním právem k bytu.

⁵ KLEDUS, Robert. *Oceňování movitého majetku*. Brno, 2012. ISBN 978-80-214-4563-5. Studijní opory. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství.

⁶ KLEDUS, Robert. *Oceňování movitého majetku*. Brno, 2012. ISBN 978-80-214-4563-5. Studijní opory. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství.

Bytové spoluvlastnictví

Bytové spoluvlastnictví je spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek. Bytové spoluvlastnictví může vzniknout, pokud je součástí nemovité věci dům alespoň s dvěma byty.⁷

Developer

Developer je v podstatě investor (fyzická nebo právnická osoba), který investuje do výstavby nemovitostí – obytných, kancelářských či průmyslových budov. Ty následně prodává nebo pronajímá. Developer zpravidla dohlíží na celou investiční akci od fáze projektu, jeho realizaci a finální prodej či pronájem.⁸

2.2 TYPY DRUŽSTEV A JEJICH SPECIFIKA

2.2.1 Bytové družstevnictví

Bytové družstevnictví má v České republice více než stoletou historii. Bytová družstva pomohla překonat cyklické bytové krize a ovlivnila výrazným způsobem množství a kvalitu bydlení. Vznikala především z potřeby zajistit levné nájemní bydlení pro střední a nižší příjmové skupiny obyvatelstva již na konci 19. století. Družstvo vždy mělo své charakteristické vlastnosti:

- společnost je právnickou osobou soukromoprávního charakteru,
- jejími zakladateli a vlastníky jsou členové.

Společnost stavila domy z prostředků vytvořených členy (u tradičních družstev – zastaralý způsob), v některých případech za podpory státu. Tato finanční podpora je ovšem založena na neziskovém principu, družstvo pracuje jen s náklady na provoz a nepřináší členům zisk. Člen má k bytu vztah specifického nájmu, má řadu práv – spolurozhodovat o

⁷ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

⁸ Realcity. *Realcity* [online]. 2012 [cit. 2014-02-12]. Dostupné z: <http://magazin.realcity.cz/774/slovník-realitních-pojmuslovník-realitních-pojmu-developer/>

činnosti, volit a být volen do orgánu družstva apod.⁹ Výhodou malého družstva (do 50 členů) je pouze jediný výkonný orgán v podobě předsedy a z toho vyplývající zjednodušení rozhodování.

2.2.2 Typy

Lidová bytová družstva

Lidová bytová družstva jsou nejstarším typem, transformovaným z původních bytových družstev ještě před druhou světovou válkou. U lidových bytových družstev vznikl zákonný nárok na převod bytů do vlastnictví, tudíž domy ve vlastnictví těchto družstev jsou většinou rozdělené na jednotky podle zákona o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb. (který byl 1. 1. 2014 zrušen s účinností zákona č. 89/2012 Sb., nového občanského zákoníku). Většina členů možnosti dané zákonem o vlastnictví bytů požádat o převod bytu do vlastnictví v zákonné lhůtě využila.

Stavební bytová družstva

Stavební bytová družstva vznikla v době socialismu v rámci komplexní bytové výstavby, přičemž i u stavebních bytových družstev vznikly zákonné nároky na převod bytů do vlastnictví, a tudíž i domy ve vlastnictví těchto družstev jsou rozdělené na jednotky podle zákona o vlastnictví bytů (nyní již neplatného). Stavební bytová družstva vznikala přibližně v letech 1958 – 1989. Výstavba domů byla financována ze tří zdrojů - členského podílu, státního příspěvku a bankovního úvěru. Nová se již nevytváří, stát je nepodporuje a jejich úlohu převzali developři.

Družstva vzniklá za účelem privatizace a získání dotací

Družstva, která byla založena z důvodu privatizace bytového domu v majetku obce či města do vlastnictví stávajících nájemců bytů. Velká města jako Brno a Praha nabídla bytové domy pouze pod podmínkou založení družstva, kterému byly převedeny domy jako celky kvůli zjednodušení procesu a současného odprodeje všech jednotek. Tato družstva jsou nejčastějšími klienty právních a realitních kanceláří ohledně služeb směřujících k přeměně

⁹ TARABA, Milan. *Rádce pro členy bytových družstev a vlastníků bytů*. 1. vyd. Praha: Grada, 2001, 207 s. ISBN 80-716-9982-9.

družstevního vlastnictví na vlastnictví se založením společenství vlastníků jednotek. V případě, že vzniklé družstvo doplatilo městu kupní cenu za pořízení bytového domu, převodu bytů do vlastnictví kromě vůle nájemců nic nebrání. Problém ovšem nastává při zjištění, že družstevníci mají jen podíl, který se nevztahuje na konkrétní bytovou jednotku, protože dům jako celek není na bytové jednotky rozdělen. Další nástrahou je tedy následný prodej bytu respektive správně převod podílu. Nejsou tedy definované bytové jednotky a mělo by následovat prohlášení vlastníka a následné rozdělení na bytové jednotky a přiřazení podílů k bytovým jednotkám. Z hlediska realitního trhu se tyto byty špatně prodávají, protože se jimi nedá ručit, ani na ně nelze vyřídít předhypoteční úvěr.

U družstev, vzniklým typicky z iniciativy obcí a měst za účelem získání dotací na bytovou výstavbu po roce 2000 je obtížná prodejnost způsobená dotační podmínkou 20 let nájemního charakteru bydlení. Tyto byty lze převést do vlastnictví až po 20 letech (v současné době zákonodárci jednají o zkrácení této doby na 10 let) a opět nelze využít předhypoteční úvěr.

Nová družstva za účelem výstavby

Nejmladším typem jsou investorská bytová družstva, která se zabývají výstavbou bytových domů a jsou zakládána za účelem výstavby jednotlivých objektů. Ve většině případů jsou byty po výstavbě převáděny bez větších problémů do vlastnictví nájemců - členů družstva. Nárok na převod bytu však není zákonný, nýbrž smluvní. Tato diplomová práce řeší hlavně výhody družstev vzniklých za účelem výstavby, případně později ve spolupráci s developerem jako podpora marketingu za účelem nabídnout nové byty lidem, kteří nedosáhnou na odkup do vlastnictví.

2.3 PRÁVNÍ ÚPRAVA DRUŽSTEV

2.3.1 Před rokem 2014

Je třeba vymezit pojem družstvo z pohledu práva a zdůraznit některá jeho specifika jako právnické osoby. Družstvo je zákonem vymezeno jako společenství předem nestanoveného počtu osob založeným za účelem podnikání nebo zajišťování hospodářských, sociálních anebo jiných potřeb svých členů. Družstvo, které zajišťuje bytové potřeby svých členů, je družstvem bytovým. Družstvo musí mít alespoň pět členů, což však neplatí, jsou-li jeho členy alespoň dvě právnické osoby. Každé družstvo je právnickou osobou a za porušení

svých závazků odpovídá celým svým majetkem. Členové družstva za jeho závazky v obecném případě neručí, i když výjimka může být upravena ve stanovách družstva a členská schůze poté může rozhodnout o určité výši uhrazovacích poplatků pro některé členy na krytí ztrát družstva. Co se týče jména – obchodní firmy, ta musí obsahovat označení "družstvo". Základní kapitál družstva tvoří souhrn členských vkladů, k jejichž splacení se zavázali členové družstva. Stanovy určují výši základního kapitálu družstva, který se zapisuje do obchodního rejstříku a musí činit nejméně 50.000 Kč.

Družstvo je řízeno svým statutárním orgánem, představenstvem, a nejvyšším orgánem je členská schůze družstva, která může volit i odvolávat členy představenstva, rozhodovat o rozdělení a užití zisku nebo ztráty, rozhoduje o splnutí, přeměně, rozdělení nebo zrušení družstva apod. Současně zákon stanovuje, že členové představenstva a kontrolní komise družstva, prokuristé a ředitel nesmějí být podnikateli ani členy statutárních a dozorčích orgánů právnických osob s obdobným předmětem činnosti. I toto však mohou stanovy upravit jinak.

Z hlediska rozdílu mezi družstvem a obchodní společností je třeba odlišnost sledovat v tom, že počet jeho členů není uzavřen. To znamená, že během jeho trvání do něho mohou vstupovat či odcházet z něj další členové, aniž by musely být měněny stanovy. To představuje výhodu v tom, že je relativně snadná proměnlivost členské základny. Na trvání družstva nemá tedy případné vystupování jeho členů z družstva vliv. Jestliže však počet členů klesne pod zmíněných 5 členů nebo alespoň dvě právnické osoby, pak může soud družstvo zrušit a rozhodnout o jeho likvidaci.¹⁰

2.3.2 Od roku 2014

Přijetím a účinností zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních korporacích (dále jen KorpZ), a zrušením zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku došlo i k podstatné změně v oblasti bytových družstev. Nově je pojem bytového družstva vymezen v ustanoveních § 727 až 757 KorpZ. Situace a náležitosti, které nejsou upraveny v těchto ustanoveních, se řídí obecnou úpravou družstva upravenou v ustanoveních § 552 a následujících.

¹⁰ Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník

Vzhledem k rozsáhlosti změn právní úpravy zde vypisují pouze nejpodstatnější změny:

- je možno založit bytové družstvo, pokud má alespoň tři členy,
- lze, aby družstevní podíl byl předmětem spoluvlastnictví, což v případě minulé právní úpravy přicházelo do úvahy pouze v případě manželů, kdy tento mohl být předmětem společného jmění manželů,
- nově již nezná právní úprava „zapisovaný základní kapitál“ u družstva, takže družstvo již nebude určovat ve svých stanovách zapisovaný základní kapitál, ani to již nebude zapisovaná skutečnost v obchodním rejstříku,
- v ustanovení § 729 KorpZ je nově vymezen pojem „družstevní byt“ a spolu s tím je zařazena základní právní úprava nájmu družstevního bytu,
- zákon umožňuje poskytnutí družstevního podílu do zástavy – u bytového družstva však lze zastavení družstevního podílu podmínit nebo vyloučit (ustanovení § 32 odst. 3 KorpZ),
- výslovně se vymezuje pojem „družstevní podíl“ – nově se v případě družstva, a tedy rovněž v případě bytového družstva, nebudou převádět „členská práva a povinnosti“, ani se v případě bytového družstva nebude dědit „členský podíl“, nýbrž se u všech družstev bude převádět nebo se bude dědit či jinak přecházet „družstevní podíl“,
- v NOZ již nejsou zvláštní ustanovení týkající se nájmu družstevního bytu s tím, že se pouze v jediném ustanovení (§ 2240) odkazuje na zvláštní zákon (KorpZ) a na stanovy bytového družstva. Základ právní úpravy nájmu družstevního bytu, včetně ustanovení o nájemném se upravuje v KorpZ. Současně se zvyšuje úloha stanov bytového družstva ve věci úpravy práv a povinností z nájmu družstevního bytu. Výslovně se v KorpZ stanoví, že práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu jsou součástí členských práv a povinností,

Lze tedy konstatovat, že zákonodárce tím, že podstatně rozšířil úpravu jak družstva tak nově přijatými ustanoveními o bytovém družstvu, dal družstevníkům vyšší právní jistotu. Současně však v souladu s myšlenkou větší smluvní svobody stran a s ohledem na zásadu „pouze bdělým přejí práva“ zákonodárce rozšířil oblasti, které mají družstevníci povoleno

upravit ve stanovách a v podstatě ponechal rozhodovací pravomoc o fungování družstva zejména na samotných družstevnících a na způsobu, jakým si družstevníci svá práva a povinnosti upraví ve stanovách.

V souvislosti s tímto zákonodárce stanovil i lhůtu, ve které má dojít ke změně stanov. Tuto stanovil na první polovinu kalendářního roku 2014, tedy do 30.6.2014. V této lhůtě by měla všechna družstva provést úpravu stanov a zejména je sladit s donucujícími ustanoveními občanského zákoníku, případně vzhledem k rozšířeným pravomocem upravit veškeré skutečnosti a aktuální potřeby toho daného družstva přijetím nových stanov.

3 NOVÁ DRUŽSTVA ZA ÚČELEM VÝSTAVBY

K principu družstevní výstavby se v současné době vrací někteří developeři a své projekty se snaží zatraktivnit i pro jinou cílovou skupinu. Nabídka bytů do vlastnictví může být lokálně přesycená a je třeba se odlišit. Pro developera je zásadní prodat všechny byty a ne pouze např. 90% s tím, že se zbytek doprodá časem. Právě v těch zbylých 10-ti procentech je skrytý jeho zisk, na který může čekat i několik let. Jde o běh na dlouhou trať, kdy na počátku připravuje projekt, stavební povolení, financování. Nějakou dobu probíhá výstavba, následně prodej bytů a konečně při prodeji posledního se celý projekt developerovi vyplácí. Ovšem taky nemusí, pokud musel poslední byty zlevnit na základě již malé kupní síly. Pokud je však od počátku na toto připraven, může uvolnit několik bytů do družstva. To byty rovnou odkoupí z vlastního úvěru, developer má po starostech a projekt získá další zájemce. Pokud přece jen zbývá doprodat několik posledních nezajímavých bytů, například kvůli jejich půdorysné dispozici či orientaci vůči světovým stranám, opět je může nabídnout v další vlně družstvu. Tento postup byl uplatněn ve zlínském Bytovém družstvu Nad Nivami, které je rozebráno podrobně v kapitole 4.1.1.

3.1 FINANCOVÁNÍ, MARKETING, PRODEJNOST

3.1.1 Financování

V současné době je princip financování postaven na developerském projektu, který je financován jeho prostředky a družstvo zde má funkci pouze pro podpoření prodeje. Developer

své prostředky čerpá zpravidla od banky, která jasně definuje podmínky. Tyto podmínky se posléze promítnou do družstva samotného. Celkový řetězec tedy vypadá takto:

Banka půjčí prostředky developerovi. => Developer se postará o výstavbu a část projektu nebo celý zahrne do nově vzniklého družstva. => Developer prodá byty družstvu a zbaví se svých závazků. => Družstvo splácí vlastní úvěr prostřednictvím plateb družstevníků.

Družstvo se v podstatě stává jakýmsi prostředníkem mezi bankou a družstevníkem (nájemcem družstevního bytu). Co tedy lidi motivuje stát se těmito družstevníky? Situace na realitním trhu se za posledních 5 let otočila o 180° stupňů.

Situace na realitním trhu

Ze své praxe realitního makléře a z poznatků kolegů můžu říci, že momentální situace na realitním trhu je velmi špatná. Malé odbočení od nové výstavby k prodejm starších bytů z druhé ruky (tzv. second handům):

- Nemovitosti se inzerují se špatně nastavenou cenou – vlastník obhajuje nesmyslně nastavenou vysokou prodejní cenu tím, že na dobrého kupce se musí čekat, že na prodej nespěchá. S nástupem internetu jsou všichni potenciální kupci dobře obeznámeni s možnostmi srovnání cen podobných bytů v okolí a očekávaný zázračný kupec se neobjeví. Inzerce je tedy neúčinná a prodej se zbytečně prodlužuje.
- Vlastníci inzerují sami a nemají odborný pohled na věc. Nerozumí samotnému prodeji a všemu, co je potřeba udělat. Inzerce s dobře nafoceným bytem, správně nastavenou cenou a odpovídajícím popisem je základní předpoklad pro úspěšný prodej. Statisticky se člověk stěhuje jednou za sedm let. Zatímco pro realitního makléře je tato problematika každodenní prací, pro laika může být prodej stresující a riskantní. Po několika neúspěšných prohlídkách může nakonec prodat pod cenou a zbytečně prodělat.
- Ještě před pěti lety byl převis poptávky a kupující měli peníze. Prodávající tedy mohl na prodeji vydělat, protože měl najednou např. tři solventní zájemce a prodal nejvyšší nabídce. Tento stav realitního růstu trval zhruba od roku 1994 až do roku 2008 s mírnými poklesy v roce 1997 (způsoben ekonomickými balíčky) a 2003 (způsobeno očekáváním spojenými se vstupem do EU). Pak ovšem došlo k obrácení vývoje a nyní je situace zcela opačná. S příchodem

krize lidem došly peníze, nabídka nemovitostí je plošně přesycená a obecně je tlak na slevu, mnohdy neopodstatněný. Oproti tomu jsou sazby hypoték na minimu za od roku 2008 a nákup nemovitostí je tímto podporován. Ne všichni ovšem nedosáhnou na hypotéku.

Tato situace podporuje vznik bytových družstev. Zájemce může za jasně stanovených podmínek získat nový byt s dobře nastavenou cenou. Hlavním benefitem je absence plnění podmínek banky řadou zájemců, kteří by při nákupu do vlastnictví neuspěli při sjednávání hypotéky. Příklady zájemců, kteří mají peníze, ale nemusí dostat hypotéku:

- matky samoživitelky,
- důchodci,
- cizinci,
- podnikatelé,
- lidé v rejstřících (prošli insolvenčí, exekucí a mají „záznam“).

Družstvo je ručitelem bance, byty vlastní a družstevníci jsou nájemníky bytu. Tito byty nevlastní, mají k němu pouze nájemní právo. Dá se tedy říci, že družstvo zde funguje jako jakýsi prostředník. Banka dostává své peníze a družstevník si postupně splácí své bydlení. Tento způsob je hlavním argumentem pro vyjmenované skupiny lidí. Chtějí mít pocit, že investují do svého bydlení a neztrácejí peníze klasickým nájemním vztahem. V příkladech takto fungujících družstev v pozdější kapitole budou rozebrány konkrétní případy, tady pouze nástin typického vzorku. Klientovi je vysvětleno fungování družstva, on všemu rozumí, souhlasí a učiní následující kroky:

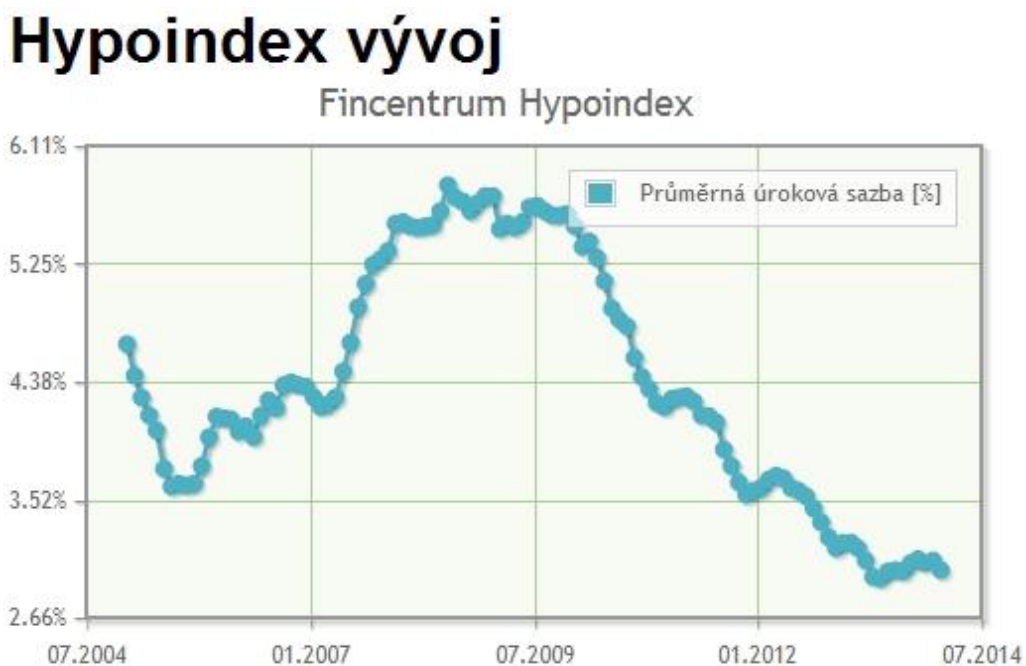
- klient musí složit podíl z celkové ceny bytu – např. 30% při úvaze, že je čerpán sedmdesátiprocentní úvěr,
- podepíše dohodu o členství v bytovém družstvu a přijme závazek ke složení členského vkladu,
- podepíše nájemní smlouvu k bytu.

Tímto se stává členem družstva a nájemcem družstevního bytu, který může za předem daných podmínek převést do vlastnictví. Těmito podmínkami se rozumí doplacení rozdílu

mezi celkovou cenou bytu a složeným počátečním podílem. Konkrétní příklad je řešen v kapitole 4.3.

3.1.2 Marketing

Marketing jde ruku v ruce s financováním bytu. Jako hlavní benefit je prezentována právě možnost financování hypotékou aniž by budoucí družstevník prokazoval příjem. Není majitelem, a tedy neručí, družstvo tuto odpovědnost přebírá za něj. To se promítá do ceny bytu, respektive hypotéky. Ta je nastavena pro družstvo jako celek a pro družstevníka vyjde o něco draž, než kdyby čerpal hypotéku sám na sebe. Zde je třeba říci, že u družstva, které tímto způsobem funguje např. 5 let, se hypotéka mohla stát nevýhodnou, protože má sazbu např. 5,2%, zatímco nyní sazby klesly i pod 3%. Vývoj úrokových sazeb hypoték nejlépe vystihuje Obrázek 1.



Obrázek 1: Vývoj průměrných úrokových sazeb hypoték

Tady je na každém družstvu, aby sledovalo vývoj sazeb, jejich výhodnost a zvážit možnost refinancování neboli vyplacení jedné hypotéky novou, uzavřenou za výhodnějších podmínek. Tato změna se následně projeví na měsíčních splátkách družstevníků, kteří ušetří.

Obrázek 2 názorně zobrazuje pokles měsíční splátky z jednoho milionu na vzorové hypotéce poskytnuté na 20 let bez rozdílu fixace a účelu. Zatímco v roce 2008 taková splátka dosahovala i 7000, dnes se dá dostat na splátku 5600 za obdobných podmínek.

Hypoindex vývoj

Fincentrum Hypoindex



Obrázek 2: Měsíční splátka z jednoho milionu na 20 let

Proto musí vedení družstva neustále monitorovat situaci na finančním trhu a průběžně ji konzultovat s odborníky. Je v zájmu družstva udržet si výhodné podmínky a nabízet prodávané byty (družstevní podíly) konkurenceschopně.

Obecně lze tedy říci, že marketing vyzdvihuje tyto vlastnosti:

- nové bydlení za třicetiprocentní vklad s hypotékou bez prokazování příjmů,
- možnost převedení do vlastnictví po splacení podílu,
- možnost družstevní podíl a nájemní práva k bytové jednotce kdykoli prodat,
- variabilita plateb.

3.1.3 Prodejnost

Prodejnost nových družstevních bytů není vysoká. V praxi se setkávám s nedůvěrou v družstevní bydlení a nepochopení principů fungování. Ve většině případů zájemci upřednostňují čerpání vlastní hypotéky na byt ve vlastnictví. Případně se stanou družstevníky na nezbytně dlouhou dobu, než jim bude umožněno byt odkoupit do vlastnictví. U Bytového družstva Nad Nivami, řešeného v příkladech, je tato varianta umožněna poskytovatelem úvěru jednou ročně. Do té doby je tedy v případě zájmu nutno stát se družstevníkem, složit počáteční vklady, platit měsíční splátky a teprve ke konci kalendářního roku byt odkoupit od

družstva a převést do vlastnictví. To může proběhnout zaplacením za hotové nebo čerpáním vlastní hypotéky. Samotný převod je papírově zdoluhavý proces, ale možný a běžně využívaný.

Ne všichni ovšem mají tuto možnost a klienti, kteří jsou pro banku a pořízení hypotéky nepřijatelní, oceňují výhody družstevního bydlení. Na tyto je u podobných projektů cíleno a celý systém stojí právě na družstevnících, kteří měsíčně splácí, ale nemají potřebu či prostředky na odkup do vlastnictví.

Z nesčetného počtu prohlídek je zřejmá malá výtěžnost zájemců a to kolem 5-10%. Zbytek se rozhodne pro jiné bydlení, a to buď z důvodu nesplněných očekávání od bytu anebo kvůli družstevnímu vlastnictví (nedůvěře či přímo odporu k němu). Častou otázkou na prohlídkách bývá již zmíněná doba, kdy nejdříve je možné byt převést do vlastnictví. Nejčastějším důvodem je však nedostatek zdrojů pro zaplacení 30% ceny bytu jako členského vkladu. Na rozdíl od minulých let nemají většinou zájemci žádné úspory a očekávají 100% krytí ceny z úvěru u koupě bytu do vlastnictví.

3.2 POROVNÁNÍ DRUŽSTEVNÍHO VLASTNICTVÍ A VLASTNICTVÍ

3.2.1 Základní rozdíly

Při zájmu o koupi bytu zájemce vybírá na základě několika hledisek. Rozhodující je velikost bytu, lokalita, stav a hlavně cena. Dalším kritériem rozhodování je i druh vlastnictví, mnohdy bývá až druhořadý. Jak vlastnictví, tak družstevní vlastnictví přináší určitá pro a proti, což může ovlivnit spokojenost s bydlením na dlouhou dobu.

Nejpodstatnějším rozdílem je sama forma vlastnictví. U bytu ve vlastnictví se kupující stává vlastníkem bytové jednotky a podílovým spoluvlastníkem společných částí domu. Jako vlastník je zapsán v katastru nemovitostí na listu vlastnictví. V případě družstevního bytu kupující nevlastní byt jako takový, ale získává podíl v družstvu. Byt vlastní samotné družstvo a kupující se stává družstevníkem s nájemním právem k bytu.

Po výběru bytu z nabídky trhu následuje uvažování o jeho profinancování. Forma vlastnictví je zásadní ve chvíli, kdy nemá naspořené dostatečné prostředky a chce si na byt půjčit. Na převod družstevního bytu (respektive družstevního podílu) nelze použít hypoteční úvěr, protože se nejedná o koupi samotného bytu, ale pouze práv k němu. Není tedy čím ručit.

Je zde možnost ručení jinou nemovitostí a na tuto sepsat zástavní smlouvu. Tato možnost bývá využívána výjimečně.

Hypotéku lze použít na pořízení družstevního bytu pouze v jednom případě. Pokud se družstvo rozhodne postavit nový dům a hypotéku si vezme jako právnická osoba. Splátky úvěru jsou promítnuty zprostředkovaně do nájemného družstevníkům. To přináší jednoduchost pro zájemce o bydlení – o vše se stará družstvo a družstevník nemusí prověřováním v bance (zkoumání bonity, shánění podkladů, potvrzení apod.). V případě malého družstva, které nemá hypotéku nastavenou dle aktuálních sazeb, je zde ovšem riziko, že financování pro koncového zájemce vychází nákladnější, než řešení jednotlivce s pomocí hypotečního úvěru či úvěru ze stavebního spoření.

V oblasti povinností kladených na vlastníka (nájemce) bytu jsou obě varianty do určité míry srovnatelné. I majitelé bytů ve vlastnictví se totiž nevyhnou přispívání do fondu oprav a stejně jako v případě družstva se budou muset se svými sousedy v domě v rámci možností vždy nějak domluvit. V obou případech musí také bedlivě kontrolovat hospodaření družstva či společenství vlastníků. Poněkud zjednodušený život mohou mít družstevníci v případě, kdy se odhodlají k rekonstrukci či stavebním úpravám v bytě. V některých družstvech za ně totiž vyřídí potřebné formality na stavebním úřadě a zajistí stavební povolení. Konkrétní práva a povinnosti jsou pak vždy uvedeny ve stanovách daného subjektu.

Výrazné rozdíly se dají nalézt v možnosti byt podnájemat. Zatímco u bytu ve vlastnictví není významnější problém, u družstevního bytu je třeba získat ve většině případů minimálně souhlas družstva (tedy pokud nechce nájemce riskovat a podnájemat byt načerno).¹¹

V souhrnu lze tedy odlišnosti vyjádřit takto:

- klady družstevního vlastnictví:
 - není daň z převodu nemovitostí při prodeji
 - převod bytu je administrativně méně náročný
 - zprostředkovaný úvěr je dosažitelnější
 - nájemce není uveden v katastru a je hůře postižitelný exekucí

¹¹ IDnes.cz. *IDnes.cz* [online]. 2003 [cit. 2014-02-12]. Dostupné z: http://finance.idnes.cz/je-lepsi-druzstevni-nebo-osobni-vlastnictvi-f3r-/uver.aspx?c=A030130_170331_fi_osobni_mir

- zápory družstevního vlastnictví:
 - družstevník nevlastní byt, ale podíl v družstvu
 - byt nelze koupit na vlastní hypotéku
 - nelze bez souhlasu družstva podnájemnat
- klady vlastnictví:
 - širší možnosti financování
 - lze bez povolení pronajímat
 - lze použít jako ručení (zástavní smlouva)
- zápory vlastnictví:
 - nutnost platit daň z převodu nemovitostí
 - více administrativních starostí s prodejem

3.2.2 Nájemní a podnájemní vztahy

Člen družstva není majitelem družstevního bytu, ale má právo na uzavření nájmu družstevního bytu na dobu neurčitou, pokud splňuje ostatní podmínky stanov. Toto právo je podmíněno členským vkladem do družstva. U jednotlivých bytových družstev uvedených v příkladech se výše tohoto vkladu liší. Bytové družstvo následně uzavře se členem smlouvu o nájmu družstevního bytu. Členové, kteří jsou nájemci družstevních bytů, hradí v nájemném bytovému družstvu pouze účelně vynaložené náklady bytového družstva vzniklé při správě těchto družstevních bytů:

- alikvotní podíl úvěru,
- náklady na opravy, modernizaci a rekonstrukci domu,
- příspěvky na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice těchto družstevních bytů.

Tím je určeno měsíční nájemné bytů, pokud se však člen družstva rozhodne byt dále podnájemnat (přímo člen je v nájmu a dále byt podnájemá pod sebou), musí respektovat podmínky družstva. K uzavření smlouvy o podnájmu je nutné mít souhlas majitele

nemovitosti - bytového družstva. Forma takového souhlasu může být buď jako souhlas s předáním bytu do podnájmu na vymezenou dobu nebo souhlas s předáním bytu do podnájmu konkrétnímu podnajímníkov. Tento souhlas by měl být sepsán písemně. Nejlépe by měl být obsažen přímo ve smlouvě o podnájmu. V praxi se to řeší nejjednodušší možnou cestou a to podpisem předsedy družstva, který vyjadřuje souhlas s podnájemem přímo ve smlouvě o podnájmu. Ta, mimo jiných standardních náležitostí jako je identifikace smluvních stran, předmět nájmu a jeho stav, výše nájemného, doba podnájmu, jeho začátek, podmínky k užívání bytu, odpovědnost za opravy a případné škody atd., musí obsahovat i stanovy daného bytového družstva. Právě ty totiž upravují podmínky, za kterých lze dát družstevní byt do podnájmu. Pokud tyto podmínky smlouva neobsahuje, může být tento fakt důvodem k výpovědi smlouvy.

S platností nového občanského zákoníku od 1.1.2014 jsou podmínky podnájmu upraveny takto:

- nájemce může dát třetí osobě do podnájmu část bytu, pokud v bytě sám trvale bydlí, i bez souhlasu pronajímatele¹²,
- podnájem skončí nejpozději s nájmem¹³.

3.3 BANKA VERSUS DRUŽSTVO

Družstvo je pro banku mnohem zajímavějším klientem než jednotliví žadatelé o hypoteční úvěr. Dokáže bance poskytnout větší zajištění než jednotlivec a žádá o procentuelně menší úvěr ve vztahu k hodnotě bytů. Zatímco jednotlivec žádá o hypoteční úvěr v jednotkách milionů s rozsahem úvěru 80-100% LTV (Loan to value - poměr výše úvěru k oceněné hodnotě zajištění) a zajištěním 100-125% (převrácená hodnota LTV), přičemž veškerá zodpovědnost je pouze na něm, družstvo se může pohybovat v desítkách i stovkách milionů s rozsahem úvěru 60-80% LTV a zajištěním 125-166%, zodpovědnost je diverzifikovaná na představenstvo a členy. Už jen tato prostá čísla ukazují, že družstvo je stabilnějším plátcem svých závazků. Podrobněji jsou tyto rozdíly vyjádřeny v následující tabulce 1, kde lze jasně vidět vztahy a jejich důsledky.

¹² Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

¹³ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

	Prodej na hypoteční úvěr	Úvěr malému družstvu	Úvěr velkému družstvu
Počet bytů	jeden	desítky	stovky
Působnost	byt	bytový dům	město
Objem peněz (mil.)	jednotky	desítky	stovky
Rozložení rizik	žádné	malé	velké
Rozsah úvěru	80 - 100 %	60 - 80 %	60 - 80 %
Zajištění	100 - 125 %	125 - 166 %	125 - 166 %
Rezerva	žádná	3 splátky x desítky bytů	3 splátky x stovky bytů
Finanční stabilita	malá	střední	největší
Zodpovědnost	dlužník	předseda a členové	představenstvo a členové
Předčasné splacení	nelze - až při fixaci	kdykoliv - nárazově	kdykoliv - v kvantech
Změna dlužníka	nelze - až při fixaci	kdykoliv - nárazově	kdykoliv - v kvantech
Riziko ztráty hodnoty	neovlivnitelné - největší	střední - malý dům	malé - družstvo správcem
Při nesplacení	vymáhání	3 splátky rezerva	3 splátky rezerva
Po 3 měsících	exekuce	výpověď z nájmu	výpověď z nájmu
Výsledek	bydlí dál	převod bytu na jiného	převod bytu na jiného
Důsledky	přijde o peníze	vrátí se družstevníkovi, co zaplatil	vrátí se družstevníkovi, co zaplatil
Hodnota bytu	klesne exekucí	vzrostla inflací	vzrostla inflací
Náklady na změnu	daně, exekutor, právníci	minimální - provize RK	minimální - provize RK

Tabulka 1: Argumentace poskytovateli financí

Z tabulky jsou zřejmé výhody jak pro družstvo, tak pro družstevníka oproti koupi do vlastnictví. Vezměme si příklad jednotlivce, který nemusí mít dobré postavení pro banku a žádá vysoký rozsah úvěru, někdy i devadesátiprocentní (100% není výjimkou). Banka mu nabídne nevýhodný úvěr, jemu nezbyvá při zájmu o byt než na tuto možnost přistoupit. Mohou přijít problémy se splácením, vymáhání jeho dluhu a po čase až exekuce. O byt může přijít v dražbě a po splacení dluhů nemá nic.

Nedobrovolná dražba může mít dvě kola. V prvním kole začíná cena na 2/3 z odhadu. Pokud se najde kupec, který tuto cenu uhradí a byt vydraží, původnímu vlastníku po vypořádání dluhů zbude pouze část. To je ještě příznivá varianta. V prvním kole se ale kupec najít nemusí a přichází druhé kolo, kde se začíná prodávat již jen za 1/2 z odhadu. Tady když dojde k prodeji a vypořádání dluhů, nezbyde původnímu majiteli z vlastních peněz takřka nic.

Oproti tomu u družstva má úvěr jasně nastaven a riziko ztráty vlastních prostředků (u družstva zdravého) je minimální. Pokud se se splátkami opozdí, pokryje je rezerva, která je nastavena na 3 měsíční splátky. (Jde o podmínku banky, která si tuto dává do podmínek, neboť vychází z občanského zákoníku.) Pokud i nadále neplatí a rezerva je vyčerpána, hrozí mu výpověď z nájmu a jeho podíl jde do prodeje. Vložené peníze do družstva se mu tedy z velké části vrátí. Z praxe můžu uvést i případ, kdy došlo k prodeji družstevního podílu a nový družstevník, který podíl koupil jako investici s úmyslem byt co nejdříve doplatit a převést do vlastnictví, nechal původního družstevníka v podnájmu, neboť tomuto byl vyplacen podíl zpět a ten měl opět čím platit. Dá se tedy říci, že nový majitel dostává postupně své peníze zpět, protože mu z nich podnájemník platí podnájemné.

Pro družstevníka hraje roli i schopnost družstva zajistit si dobré financování a být konkurenceschopné na realitním trhu. Družstvo totiž může čerpat úvěr za podmínek, které byly nastaveny v minulosti a nemusí odpovídat aktuální nabídce. Tady se dostává do nevýhody a stává se tak zbytečně dražším, ač si v počátku vyjednálo dobré podmínky. Finanční trh se za posledních 10 let značně vyvíjel a pro malou kupní sílu obyvatelstva jsou sazby na minimu a není výjimkou úroková sazba i pod 3 procenta. Pokud tedy družstvo čerpá svůj úvěr se sazbou vyšší, pro banku je samozřejmě stále spolehlivým a platícím partnerem, ale pro družstevníka ztrácí smysl. Do jeho měsíčních plateb se kromě splátky úvěru a provozních nákladů (teplo, voda, plyn, elektřina) promítá i samotná správa družstva a pojištění družstva, které sice nemusí být výraznou částkou, ale lze je redukovat právě výhodnějším financováním z pozice lepšího partnera pro poskytovatele úvěru.

Další kapitolou jsou pak platby za úklid společných prostor, osvětlení společných prostor, výtah, fond oprav. Na tyto položky však vlastnictví či družstevní vlastnictví nemá zásadní vliv.

3.4 SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK VERSUS ČLENOVÉ DRUŽSTVA

Po členství v bytovém družstvu a následném odkupu bytové jednotky nájemcem do vlastnictví se ze člena družstva stává automaticky člen společenství vlastníků jednotek. V tuto chvíli dochází nejen ke změně vlastnických práv, z nájemce se stává vlastník bytové jednotky, který je přímo uveden na Katastru nemovitostí, ale např. také ke změnám při hlasování o dalších záležitostech týkajících se správy bytového domu a příslušnému pozemku. Zatímco nájemce – družstevník, hlasuje na schůzích bytového družstva a na schůzích společenství je

již zastoupen pouze předsedou nebo jiným rozhodovacím orgánem družstva, vlastník bytové jednotky je účasten přímo na schůzích společenství vlastníků jednotek. Jeho rozhodovací pravomoci ovšem nejsou stanoveny jedním hlasem, tak jak byl zvyklý při účasti na schůzích bytového družstva, ale jsou ovlivněny velikostí bytové jednotky, podílu na společných částech domu. Společenství vlastníků je nadřazeno bytovému družstvu a ve správě majetku rozhoduje i o bytech, které jsou součástí družstva.

3.4.1 Orgány družstva

Orgány družstva jsou členská schůze, představenstvo, kontrolní komise a případně další orgány zřízené stanovami. Členem kteréhokoli orgánu se může stát pouze člen družstva a při hlasování má každý člen právě 1 hlas, pokud stanovy neurčují, že má hlasů více. O průběhu každého jednání orgánu družstva se pořizuje zápis, který obsahuje datum, místo a program jednání orgánu, přijatá usnesení, výsledky hlasování a námítky členů. Přílohou k tomuto zápisu je seznam členů orgánu společně s prezencí a podklady, které byly předloženy u projednávaných záležitostí.

Členská schůze

Zúčastnit se členské schůze mohou členové družstva, likvidátor a případně další osoby, o nichž tak stanoví jiný právní předpis. Člen se zúčastňuje osobně nebo v zastoupení. Pro zastoupení je třeba vystavit písemnou plnou moc. Zastupující nesmí zastupovat na členské schůzi více než jednu třetinu členů družstva najednou.

Svolání členské schůze probíhá nejméně 15 dní před schůzí vyvěšením pozvánky na internetové stránky družstva a zároveň zasláním pozvánky na adresy členů. Uveřejněním pozvánky se tato považuje za doručenou a musí být na internetových stránkách až do okamžiku konání členské schůze. Pokud se má na schůzi hlasovat o změně stanov, musí pozvánka obsahovat návrh těchto změn. Členská schůze se svolává ve lhůtách určených stanovami, nejméně však jednou za účetní období.

Členská schůze je schopná se usnášet, je-li přítomna většina všech členů majících většinu všech hlasů. Není-li schopná se usnášet, svolá se náhradní členská schůze bez zbytečného odkladu a to stejným způsobem jako původně svolaná členská schůze. Náhradní členská schůze je pak schopna se usnášet bez ohledu na počet přítomných členů, pokud stanovy neurčují jinak.

Členská schůze:

- mění stanovy,
- volí a odvolává členy představenstva a kontrolní komise,
- schvaluje účetní uzávěrky,
- schvaluje poskytnutí finanční asistence,
- rozhoduje o námitkách člena proti jeho vyloučení,
- rozhoduje o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty,
- rozhoduje o přeměně družstva.

Zápis ze členské schůze musí být zpracován do 15 dnů ode dne konání. Člen družstva nemůže na členské schůzi hlasovat pokud:

- je v prodlení s uhrazením členského vkladu,
- rozhoduje-li členská schůze o jeho námitkách proti rozhodnutí o jeho vyloučení z družstva,
- rozhoduje-li členská schůze o jeho odvolání z funkce člena orgánu družstva,
- rozhoduje-li členská schůze o schválení poskytnutí finanční asistence ve vztahu k němu.¹⁴

Představenstvo

Představenstvo družstva se stará o obchodní vedení družstva a plní usnesení členské schůze. Zajišťuje vedení účetnictví, předkládá členské schůzi ke schválení účetní uzávěrku a návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty. Představenstvo má 3 členy, pokud stanovy neurčí vyšší počet členů. O jednání představenstva se pořizuje zápis, kde se jmenovitě uvedou členové představenstva, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování. Člen představenstva nesmí podnikat v předmětu činnosti družstva a nesmí být členem statutárního orgánu jiné právnické osoby se shodným předmětem činnosti. Člen

¹⁴ Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích

představenstva nesmí být současně členem kontrolní komise družstva nebo jinou osobou oprávněnou za družstvo jednat.¹⁵

Kontrolní komise

Kontrolní komise kontroluje činnost družstva, projednává stížnosti členů a může požadovat informace o hospodaření družstva. Je nezávislá na ostatních orgánech družstva. Dává písemné stanovisko k účetní uzávěrce, k návrhu na rozdělení zisku nebo úhradě ztráty a k návrhu na rozhodnutí o uhrazovací povinnosti členů. Na zjištěné nedostatky upozorní představenstvo a dohlíží na zjednání nápravy. Pověřený člen kontrolní komise je oprávněn k účasti na jednání představenstva a jakéhokoli jiného orgánu družstva.

Kontrolní komise má 3 členy, pokud stanovy neurčí vyšší počet členů. Průběh jednání kontrolní komise je shodný s jednání představenstva včetně zápisu.¹⁶

3.4.2 Orgány malého družstva

O malém družstvu se hovoří, pokud má méně než 50 členů. Tento případ je i popisované zlínské družstvo. Stanovy mohou určit, že se představenstvo nezřizuje a statutárním orgánem je přímo předseda. Stejně tak se nezřizuje kontrolní komise, její působnost vykonává členská schůze. Každý člen družstva má vůči statutárnímu orgánu družstva – předsedovi, stejnou pravomoc jako kontrolní komise. Pokud se počet členů zvýší nad limit padesáti členů, je družstvo povinno změnit stanovy, jmenovat představenstvo a kontrolní komisi. Pokud to neudělá, může soud družstvo zrušit a nařídit likvidaci.

Tato varianta družstva je z pohledu fungování nejjednodušší a nejméně časově i finančně náročná. Všechna důležitá rozhodnutí se projednají na členské schůzi a dále jedná předseda sám.

3.4.3 Dílčí rozhodování

Rozhodování o záležitostech v domě

Družstevní vlastnictví je specifické v tom, že vlastníky bytů nejsou jednotliví členové družstva, ale subjekt, který je těmito členy tvořen - bytové družstvo. Bytové družstvo jako

¹⁵ Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích

¹⁶ Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích

vlastník celého nebo významné části bytového domu rozhoduje o všech záležitostech týkajících se domu (i jednotlivých bytů), a to buď na členské schůzi, nebo v některých případech postačí rozhodnutí představenstva družstva. Na členské schůzi družstva má každý člen jeden hlas, což zaručuje jednoduché počítání hlasů. Dle zákona na všechna rozhodnutí postačí nadpoloviční většina hlasů, nestanoví-li stanovy družstva jiný poměr (např. dvě třetiny).

Jakmile jsou v domě převedeny alespoň 2 byty do vlastnictví, automaticky zde vzniká společenství vlastníků jednotek (SVJ), které od družstva přebírá pravomoc rozhodovat o věcech týkajících se společných částí domu. Na rozdíl od družstva tedy nerozhoduje o záležitostech jednotlivých bytových jednotek. Na schůzi společenství vlastníků se hlasy počítají dle podílů na společných prostorách, které jsou odvislé od velikostí bytových jednotek, tj. větší byt znamená větší váhu hlasu. Většinou se o záležitostech rozhoduje také nadpoloviční či dvoutřetinovou většinou.²¹ V tomto případě pak družstvo zastupuje zájmy všech družstevníků, definované členskou schůzí, která obvykle předchází časově schůzi SVJ.

Rekonstrukce domu

O rekonstrukci domu bude družstvo na schůzi rozhodovat nadpoloviční většinou (případně jinak kvalifikovanou většinou dle stanov), a to bez ohledu na to, o jaké stavební úpravy půjde. Ve společenství vlastníků je však dle zákona o vlastnictví bytů k některým stavebním úpravám potřeba až 100procentní souhlas všech vlastníků. Jedná se o případy, kdy se rekonstrukcí mění velikost bytů jen jednoho z bytů nebo účel užívání budovy.²²

Zadlužení

Další úskalí družstevního vlastnictví spočívá v tom, že pokud se družstvo zadluží, může lehce o dům přijít v exekuci. A nelze vyloučit ani to, že se o této situaci jeho členové dovědí až ve chvíli, kdy přijdou o střechu nad hlavou. Toto riziko je však minimální, protože družstvo z principu nemůže vyvíjet jinou činnost než správu bytů. Na první pohled se zdá, že něco podobného by mohlo potkat i společenství vlastníků jednotek v případě domu s byty

²¹ Česká televize [online]. 2012 [cit. 2014-02-13]. Dostupné z: <http://www.ceskatelevize.cz/ct24/ekonomika/202741-osobni-versus-druzstevni-vlastnictvi/>

²² Česká televize [online]. 2012 [cit. 2014-02-13]. Dostupné z: <http://www.ceskatelevize.cz/ct24/ekonomika/202741-osobni-versus-druzstevni-vlastnictvi/>

převedenými do vlastnictví. Avšak společenství není vlastníkem domu, takže exekucí nemůže být postižen přímo bytový dům.²³

Existence družstva i společenství vlastníků v jednom domě

Další věc, kterou je potřeba si při převodech bytů uvědomit, je to, že dokud nebudou do vlastnictví převedeny všechny byty, budou zde bok po boku existovat společenství vlastníků jednotek i bytové družstvo. O některých záležitostech se pak bude muset rozhodovat jednak na členské schůzi družstva a zároveň na schůzi společenství vlastníků, což může být komplikované a nepřehledné.²⁴

3.4.4 Společenství vlastníků jednotek

Společenství vlastníků jednotek je právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy domu a pozemku. Členství ve společenství vlastníků je přitom neoddělitelně spojeno s vlastnictvím bytové jednotky, nabytím vlastnického práva k jednotce členství ve společenství vlastníků vzniká a pozbytím vlastnického práva k jednotce zaniká.²⁵

Vznik společenství vlastníků jednotek

Od účinnosti NOZ se rozlišuje fáze založení a vzniku společenství vlastníků obdobně jako u obchodních společností, přičemž společenství vlastníků se založí schválením jeho stanov a vznikne dnem zápisu do veřejného rejstříku. Platí, že povinnost založit společenství vlastníků vzniká tam, kde v domě vzniklo alespoň pět jednotek, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků, a to nejpozději po vzniku vlastnického práva k první převedené jednotce.²⁶

²³ Česká televize [online]. 2012 [cit. 2014-02-13]. Dostupné z: <http://www.ceskatelevize.cz/ct24/ekonomika/202741-osobni-versus-druzstevni-vlastnictvi/>

²⁴ Česká televize [online]. 2012 [cit. 2014-02-13]. Dostupné z: <http://www.ceskatelevize.cz/ct24/ekonomika/202741-osobni-versus-druzstevni-vlastnictvi/>

²⁵ Justice [online]. 2013 [cit. 2014-05-19]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/infocentrum/media/zmeny-v-pravni-uprave-spolecenstvi-vlastniku-bytovych-jednotek-v-souvislosti-s-prijetim/>

²⁶ Justice [online]. 2013 [cit. 2014-05-19]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/infocentrum/media/zmeny-v-pravni-uprave-spolecenstvi-vlastniku-bytovych-jednotek-v-souvislosti-s-prijetim/>

Orgány společenství vlastníků jednotek

Nejvyšším orgánem společenství vlastníků je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek v domě. NOZ obsahuje poměrně detailní úpravu působnosti a způsobů rozhodování shromáždění. NOZ je benevolentnější co se týká většiny potřebné pro přijetí rozhodnutí, když pro naprostou většinu záležitostí zakotvuje požadavek souhlasu většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů. NOZ také dává vlastníkům jednotek možnost rozhodovat i mimo zasedání, a to v případě, kdy svolané shromáždění není usnášeníschopné, nebo v jiných případech, kdy to stanovy společenství připouští. V případě rozhodování mimo zasedání je pak pro přijetí rozhodnutí vyžadována většina hlasů všech vlastníků jednotek, pokud stanovy nevyžadují většinu kvalifikovanou. Výslovně je stanoven požadavek kvalifikované většiny pro případ změny velikosti podílů všech vlastníků jednotek na společných částech domu a pozemku a pro změnu poměru výše příspěvků na správu domu a pozemku z jiného důvodu, než v důsledku změny podílů na společných částech, kdy se vyžaduje souhlas všech vlastníků jednotek.

Statutárním orgánem společenství vlastníků je výbor, ledaže stanovy určí, že je statutárním orgánem předseda společenství vlastníků. Působnost ani práva a povinnosti statutárního orgánu NOZ podrobně neupravuje, stanoví pouze podmínky způsobilosti být členem statutárního orgánu, kterými je plná svéprávnost a bezúhonnost ve smyslu živnostenského zákona.

Stanovy mohou zřídit další orgány společenství vlastníků, těmto však není možno založit působnost vyhrazenou shromáždění nebo statutárnímu orgánu. Pokud stanovy neurčí jinak, není členství ve volených orgánech společenství vlastníků nadále vázáno na vlastnictví jednotek v domě, členem tedy může být i osoba „zvenčí“, která není vlastníkem jednotky.²⁷

Zánik společenství vlastníků jednotek

NOZ stanoví, že se společenství vlastníků zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě. Rozhodnutím vlastníků je možné společenství zrušit v případě, kdy bylo založeno dobrovolně, jakož i v případech, kdy by počet jednotek v domě klesl na méně než pět. Společenství vlastníků pak zaniká výmazem z příslušného veřejného rejstříku. NOZ

²⁷ Justice [online]. 2013 [cit. 2014-05-19]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/infocentrum/media/zmeny-v-pravni-uprave-spolecenstvi-vlastniku-bytovych-jednotek-v-souvislosti-s-prijetim/>

výslovně zakotvuje, že při zrušení společenství se neprovádí likvidace, ale práva a povinnosti společenství přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek, a to v poměru dle podílu každého vlastníka na společných částech domu a pozemku.²⁸

Vztah společenství vlastníků jednotek a bytového družstva

Společenství vlastníků jednotek spravuje celý dům, tedy i byty ve vlastnictví bytového družstva. Ty tvoří podmnožinu, která funguje samostatně, ale zároveň spadá do kompetencí společenství vlastníků jednotek. Z praktického hlediska je tedy vhodné u veškerých rozhodování v domě, aby schůze bytového družstva předcházela schůzi společenství vlastníků jednotek. Předseda družstva pak dále zastupuje na schůzi SVJ všechny družstevníky.

4 PŘÍKLADY DRUŽSTEV

Zde uvádím několik příkladů fungujících bytových družstev, co stálo za jejich vznikem a dalším vývojem za dobu jejich existence. Největší osobní zkušenost mám s fungováním níže uvedeného zlínského družstva, ale pro větší objektivnost mé diplomové práce jsem se rozhodl oslovit a zahrnout družstva také z jiných měst – Šlapanic u Brna a Prahy. Nově vznikající družstva se většinou pojí s developerskými projekty a ty povětšinou vznikají ve větších městech, kde je pravděpodobný větší kupní potenciál. Vznik bytových družstev byl ovlivněn tím, že kupní síla zájemců o jednotlivé byty a jejich financování hotově nebo hypotečním úvěrem byla již vyčerpána a zbývající bytové jednotky bylo výhodnější zpřístupnit i zájemcům, kteří na žádný z uvedených způsobů financování nedosáhnou a forma družstevního bydlení je pro ně vhodnou variantou. Podklady a informace jsem čerpal přímo od developerů, také od výkonných orgánů družstva a realitní kanceláře, která nabídku bytů zprostředkovávala.

²⁸ Justice [online]. 2013 [cit. 2014-05-19]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/infocentrum/media/zmeny-v-pravni-uprave-spolecenstvi-vlastniku-bytovych-jednotek-v-souvislosti-s-prijetim/>

4.1 FUNGUJÍCÍ SOUČASNÁ DRUŽSTVA

Jako příklady poslouží tato družstva:

- Bytové družstvo Nad Nivami ve Zlíně,
- Brněnská pole, a.s. (respektive Zlatý potok, družstvo) – Brno Šlapanice,
- Bytové družstvo HABR (etapa Prosek Park II) – Praha 9,
- Bytové družstvo PARK IV (etapa Prosek Park IV) – Praha 9,
- Bytové družstvo PARK VI (etapa Prosek park VI) – Praha 9,
- Bytové družstvo CITY BYTOVÁ (etapa Britská čtvrť V) – Praha 5 – Stodůlky.

4.1.1 Bytové družstvo Nad Nivami

Myšlenka založení bytového družstva vznikla na podzim 2009, kdy byl dům na Podlesí II 5609, kde družstvo sídlí a funguje, ve výstavbě. Důvodů bylo hned několik. Zaprvé v sousedství vzniklo v domech 5610, 5611 a 5612 celkem 104 bytů, takže zájem opadával. Druhým důležitým faktorem byla projevující se krize a její dopad na finanční možnosti potenciálních kupujících. Třetím faktorem z pohledu realitní kanceláře bylo vytvořit si obchod do budoucna. Bytové družstvo tedy vycházelo jako varianta, která nastávající situaci obrátí ve svůj prospěch.

Od podzimu 2009 se spustila inzerce na variantu vlastnictví i družstevního vlastnictví. Dům byl zkolaudován v listopadu 2010 a prvních 5 zájemců o družstevní variantu čekalo na dokončení téměř půl roku. Ti se stali zakládajícími členy a každý z nich složil 10 000,-Kč jako členský příspěvek. Podle tehdejších předpisů bylo třeba k založení družstva 5 členů a minimálně 50 000,-Kč. S těmito zájemci bylo založeno družstvo 22.7.2010, čili ještě před kolaudací. Družstvo vzniklo za účelem financování a nákupu nových bytů a bylo třeba sehnat banku, která bude ochotna finance poskytnout. Po několika jednáních byly nastaveny tyto základní podmínky:

- pro 15 bytů poskytnuto 15 milionů,
- družstevník musí přinést aspoň 30%,
- úvěr na 25 let,
- úrok 5,2%.

Úvěr má úrok 5,2%, tímto si banka nechává zaplatit riziko, protože jednotlivé družstevníky nezná. Naopak zase umožnila složit jednou ročně mimořádnou splátku s tím, že se následně měsíční platby přepočítají dle nového stavu. Stejným způsobem lze byt doplatit a převést do vlastnictví.

Zájemce tedy přijde s penězi ve výši minimálně s 30% z ceny bytu a dále potřebuje znát tyto platby:

- zaplacení členského příspěvku 10 000,-Kč,
- poplatek za připojení elektroměru 10 000,-Kč nebo 12 500,-Kč podle jističe v bytě,
- tříměsíční kauce.

Úvěr jako takový se skládá z těchto položek:

- úrok,
- úmor,
- rezerva.

V době založení družstva bylo toto nastavení úvěru i s rezervami rozumné. Nyní ale ve srovnání s koupí do vlastnictví a pořízení vlastní hypotéky vychází podmínky pro družstevníka nevýhodně. Měsíčně platí cca 7000,-Kč za úvěr v hodnotě milionu, zatímco vlastní hypotéka by jej vyšla na cca 5500,-Kč. Splátka úvěru vychází draž, protože si banka nechává opět za riziko platit. Proto není družstevní bydlení v domě srovnatelné v měsíčních nákladech s běžným tržním pronájmem. Princip „Pojďte bydlet do družstva a splácejte si vlastní bydlení.“ tedy už neplatí. Rezervami se ovšem už podařilo nastřádat přes 1 000 000,-Kč, banka je klidná a intenzivně se jedná o refinancování úvěru. Tím se doprodej družstevních bytů opět zatraktivní a klesnou náklady i stávajícím družstevníkům.

Milníky družstva

- 22.7.2010 – ustavující schůze – založení družstva se stanovami
- říjen 2010 – kolaudace
- 21.12.2010 – předběžné schválení úvěru

- únor 2011 – podpis úvěru a spuštění první etapy prodeje – 15 bytů a dvě garážová stání
- 1.4.2011 – první nájemní smlouvy

Po této době běžela první etapa družstva, kdy se lidé vstupovali do družstva a řešilo se nastavení plateb energií a jejich účtování. Do konce roku se dál prodávaly byty do vlastnictví a družstvo plnilo svůj účel. Na konci roku 2011 bylo již 15 družstevníků a družstvo se po dohodě s bankou nakonec rozrostlo na 19 bytů a 5 garážových stání. Celkem tedy zvýšení z 15 bytů (v hodnotě 22,5 milionu a z toho úvěru cca 16 milionů) na 19 bytů (v hodnotě 30 milionů a z toho cca 19 milionů úvěru).

Konec roku 2011 byl dalším zlomem pro fungování družstva, neboť developer uvolnil dalších 18 bytů a 6 garážových stání do družstva. O klasické „osobní“ vlastnictví nebyl zájem. Na jaře 2012 byla tedy spuštěna další kampaň. Princip byl zachován stále stejný – pojd'te bydlet za cenu nájmu do vlastního. Samotný prodej byl pak spuštěn v červnu 2012. Šlo o byty v celkové hodnotě 30,5 milionu a z toho 21,5 milionu úvěru.

V konečném důsledku tedy mělo družstvo k dispozici 37 bytů a 11 garážových stání ve dvou etapách, které se zabydlovaly. Developer dům postavil, byty prodal a zbavil se vlastních závazků.

Na poslední schůzi družstva 27.11.2013 se schválilo refinancování. Předběžně je přislíben úrok 3,5% jako u klasické hypotéky. Od 1.1.2014 došlo ke změnám dle NOZ a připravují se nové stanovy družstva a smlouvy.

Ceny vzorových bytů

Na počátku prodeje bylo možno koupit byty 1+kk a 2+kk jak do vlastnictví, tak i družstevního vlastnictví. Jejich ceny a měsíční náklady dokumentuje tabulka 2. Podmínky byly nastaveny na 25 let s minimálním 30-ti procentním vkladem a úrokem 5,2%. Pro porovnání výše měsíční splátky družstvu a měsíční splátky vlastní hypotéky vycházím z hypotéky nastavené na stejné podmínky jako u družstva s rozdílem výše úrokové sazby, která průměrně v březnu klesla až na 2,93%²⁹. Dalším porovnávaným faktorem je pronájem

²⁹ Fincentrum Hypoindex [online]. 2014 [cit. 2014-05-22]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/fincentrum-hypoindex-brezen-2014-urokove-sazby-klesly-pod-sve-dno/>

kvalitativně srovnatelného bytu v dané lokalitě. Tím máme srovnání měsíčních nákladů koupě do vlastnictví, nájmu družstevního bytu i tržního nájmu.

Byt	Typ	Orientace	Plocha bytu m ²	Plocha balkonu m ²	Cena bytu s DPH	Vklad 30% do družstva	Měsíční splátka družstvu na 25 let	Měsíční splátka u vlastní hypotéky	Průměrný nájem v lokalitě bez poplatků
Z1.1.03	2+kk	Z	55,9	4,9	1 649 000	495 000	8 424	5 417	8 000 - 10 000
Z1.1.11	2+kk	JV	48,1	5,4	1 699 000	509 700	8 682	5 583	8 000 - 10 000
Z1.3.32	1+kk	J	29,4	5,4	1 150 000	345 000	5 877	3 779	5 700 - 7 000
Z1.5.57	2+kk	J	59,6	10,8	2 099 000	629 700	10 726	6 897	8 000 - 10 000
Z1.6.62	2+kk	V	49,3	5,7	1 799 000	539 700	9 193	5 912	8 000 - 10 000
Z1.6.65	2+kk	Z	60,5	7	2 049 000	614 700	10 470	6 733	8 000 - 10 000
Z1.7.82	1+kk	J	29,4	5,4	1 250 000	375 000	6 388	4 108	5 700 - 7 000

Tabulka 2: Srovnání měsíčních plateb

Kompletní měsíční náklady (zálohy na elektřinu, topení, vodu, poté osvětlení společných prostor, výtah, úklid na chodbách, fond oprav) společně se splátkou družstvu v těchto bytech vychází u varianty 1+kk na cca 9 000 Kč a u 2+kk na cca 11 000 Kč. Po refinancování by měly tyto položky citelně klesnout a to předběžným odhadem na 7 500 Kč u varianty 1+kk a 10 000 Kč u varianty 2+kk. Tím by se měl opět oživit zájem ze strany poptávajících a stávající družstevníci výhodnější a tolik žádané podmínky uvítají.

Pro průměrný měsíční nájem nelze použít cenové mapy Asociace realitních kanceláří České republiky, protože neodpovídají reálným cenám a zároveň nepokrývají dostatečně zkoumané lokality. Proto byla vytvořena jednoduchá databáze srovnatelných pronájmů s družstevními byty na základě jejich lokality, velikosti, stáří domu a dalších parametrů. Tato databáze je součástí příloh. Je srovnáván pouze čistý nájem bez záloh na služby.



Obrázek 3: Bytové družstvo Nad Nivami

4.1.2 Zlatý potok, družstvo

Toto bytové družstvo sídlící ve Šlapanicích (Brněnská Pole 1808/1, PSČ 664 51), je součástí investičního projektu, ve kterém bude vybudováno celkem 31 bytových domů. Bylo založeno přímo developerem, který nabízí u každého bytu možnost volby vlastnictví či družstevního vlastnictví. Jednotlivé domy byly budovány po etapách:

- 1. etapa – domy 101 – 105 – kolaudace říjen 2009
- 2. etapa – domy 113 – 114 – kolaudace říjen 2010
- 3. etapa – domy 201 – 202 – kolaudace říjen 2011
- 4. etapa – dům 203 – kolaudace říjen 2012 – doprodej
- 5. etapa – domy 204 – 205 – nyní v prodeji

Další šestá etapa je v přípravě, půjde o domy 206 a 207, předpokládaná kolaudace v srpnu 2015. V současné době je tedy hotovo 5 etap a 12 domů. Celý projekt je naplánován až do roku 2024, kdyby se měl dokončit. Prodané byty jsou zhruba v poměru 65% ve

vlastnictví a 35% v družstevním vlastnictví. Developer si družstvo řídí dále sám a v domech bydlí cca 40 družstevníků.

Zatímco v uvedeném zlínském příkladu se prodej družstevních bytů potýká se značnou nedůvěrou a princip družstva je vysvětlován zájemcům opakovaně, v Šlapanicích zájemci o bydlení družstvo uznávají a berou jej jako plnohodnotnou alternativu se všemi výhodami, jež nabízí.

Ceny vybraných bytů

Na jaře 2014 byl spuštěn prodej 5. etapy výstavby, konkrétně domů 204 a 205. Byty o velikostech 1+kk – 4+kk v družstevním vlastnictví. V následující tabulce 3 jsou uvedeny ceny bytů. Podmínky byly nastaveny na 25 let s minimálním 30-ti procentním vkladem a úrokem 4,56%.

Byt	Typ	Orientace	Plocha bytu m ²	Plocha balkonu m ²	Cena bytu s DPH	Vklad 30% do družstva	Měsíční splátka družstvu na 25 let	Měsíční splátka u vlastní hypotéky	Průměrný nájem v lokalitě bez poplatků
204/2C	1+kk	J	32,4	6,7	1 388 000	416 400	6 300	4 561	6 750 - 9 000
204/3B	1+kk	J	32,4	6,7	1 402 000	420 600	6 400	4 607	6 750 - 9 000
205/4E	2+kk	V,S	40,1	5,7	1 717 000	515 100	7 800	5 642	7 500 - 11 000
204/4D	2+kk	J,Z	48,8	5,3	2 061 000	618 300	9 300	6 773	7 500 - 11 000
204/1D	2+kk	J,Z	48,4	17,7	2 131 000	639 300	9 600	7 003	7 500 - 11 000
203/4A	2+kk	SZ,Z	54,6	7,1	2 347 000	704 100	10 600	7 712	7 500 - 11 000
205/4A	3+kk	J,S	75,9	8,5	3 163 000	948 900	14 300	10 394	-
205/1A	3+kk	J,S	75,9	27,2	3 269 000	980 700	14 800	10 742	-

Tabulka 3: Srovnání měsíčních plateb



Obrázek 4: Letecký pohled na Zlatý potok, družstvo



Obrázek 5: Model budoucí zástavby



Obrázek 6: Model budoucí zástavby



Obrázek 7: Letecký pohled na Zlatý potok, družstvo

4.1.3 Bytové družstvo HABR

Bytové družstvo HABR bylo založeno ve spolupráci s developerem – společností Finep. Developer se postupně zabývá jednotlivými etapami velkého projektu na Praze 9 - Proseku, který byl spuštěn v listopadu 2009. První etapa Prosek Park I nabízela 138 bytů do vlastnictví. Byty byly k dispozici ve variantách 1+kk o rozloze 48 m² až po prostornější 3+kk

o velikosti 98 m². Další etapa bytů ve vlastnictví nazvaná Prosek Park III se v současné době doprodává. Do vlastnictví je dále možno koupit byty z etapy Prosek Park V, jejíž prodej byl zahájen v roce 2013.

Praha 9 – Prosek je také první lokalitou, kde byla v roce 2011 zahájena družstevní bytová výstavba. Pro Bytové družstvo Habr (etapa Prosek Park II) bylo vystavěno 70 družstevních bytů.

Pro koupi družstevního bytu musel zájemce přinést minimálně 25% z ceny bytu. O byty byl velký zájem a celá etapa je prodána. Proto přišla etapa IV s dalším bytovým družstvem.



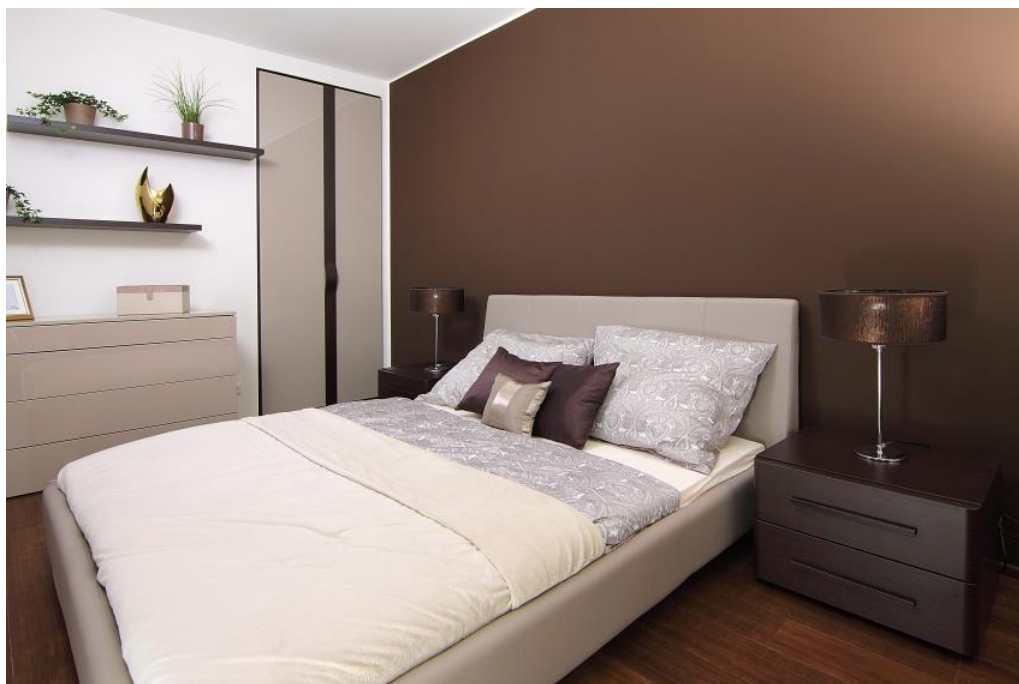
Obrázek 8: Vizualizace projektu



Obrázek 9: Dokončený projekt



Obrázek 10: Vzorový byt



Obrázek 11: Vzorový byt

4.1.4 Bytové družstvo PARK IV

Nabídka družstevních bytů společnosti Finep se rozrostla v květnu roku 2012, kdy byl zahájen prodej druhé družstevní etapy projektu Prosek Park. Etapa Prosek Park IV nabízí 88 nových bytů v družstevním vlastnictví o dispozicích 1+kk (od 26 m²) po prostorné 4+kk (do 103 m²). Projekt je ještě stále ve výstavbě.

Ceny vybraných bytů

Během dubna 2014 již běžel doprodej této etapy. K dispozici byly byty o velikostech 1+kk – 4+kk družstevního vlastnictví. V následující tabulce 4 jsou uvedeny ceny zbylých neprodaných bytů. Podmínky byly nastaveny na 25 let s minimálním 25-ti procentním vkladem a úrokem 4,56%.

Byt	Typ	Orientace	Plocha bytu m ²	Plocha balkonu m ²	Cena bytu s DPH	Vklad 25% do družstva	Měsíční splátka družstvu na 25 let	Měsíční splátka u vlastní hypotéky	Průměrný nájem v lokalitě bez poplatků
108/E3	3+kk	J,S,V	78,1	14,4	3 928 352	982 088	16 477	13 831	-
209/E4	3+kk	J,Z,S	78,1	14,2	3 941 348	985 337	16 531	13 876	-
309/E4	3+kk	J,Z,S	78	14,2	3 967 500	991 875	16 641	13 969	-
408/E3	3+kk	J,S,V	78	14,4	3 983 561	995 890	16 708	14 025	-

Tabulka 4: Srovnání měsíčních plateb



Obrázek 12: Vizualizace projektu Park IV



Obrázek 13: Vizualizace projektu Park IV



Obrázek 14: Prosek Park IV

4.1.5 Bytové družstvo PARK VI

Nejnovějším přírůstkem z roku 2014 je pak etapa Prosek Park VI, která nabízí 92 nových družstevních bytů o dispozicích od 1+kk (od 27 m²) po 4+kk (do 114 m²). Podmínky zůstávají stále stejné. Projekt se ještě stavět nezačal, ale byty jsou již v nabídce, výběr několika variant v tabulce 5.

Byt	Typ	Orientace	Plocha bytu m ²	Plocha balkonu m ²	Cena bytu s DPH	Vklad 25% do družstva	Měsíční splátka družstvu na 25 let	Měsíční splátka u vlastní hypotéky	Průměrný nájem v lokalitě bez poplatků
102/E5	1+kk	J	26,5	2,7	1 513 763	378 441	6 375	5 330	8 000 - 11 600
404/E5	1+kk	J	26,4	2,8	1 602 499	400 625	6 749	5 642	8 000 - 11 600
319/E6	2+kk	J	51,9	5,6	2 813 994	703 499	11 851	9 907	9 000 - 13 500
210/E5	2+kk	J,V,S	56,8	11,5	3 013 776	753 444	12 692	10 611	9 000 - 13 500
309/E5	3+kk	J	79,8	8,5	4 094 447	1 023 612	17 243	14 415	-
101/E5	3+kk	J,Z,S	83	11,5	4 140 418	1 035 105	17 437	14 577	-
505/E6	4+kk	J,Z,S	114,3	33	5 697 540	1 424 385	23 995	20 059	-

Tabulka 5: Srovnání měsíčních plateb

4.1.6 Bytové družstvo CITY BYTOVÁ

Jde opět o družstvo, které vzniklo pod společností Finep. Britská čtvrť je první rezidenční projekt vznikající v rámci nové městské části Západní Město na Praze 5 – Stodůlkách. Do družstva byla uvolněna pátá etapa výstavby a jde o rezidenční projekt

s celkovým počtem 96 bytů. Dispozice nových bytů jsou od 1+kk o rozloze 27,9 m² až po luxusní byty 4+kk o rozloze do 109 m². Opět teprve ve výstavbě.

4.2 ROZBOR JEJICH STANOV

V této kapitole následuje obecný rozbor stanov, co musí obsahovat ze zákona, pak bližší pohled do stanov jednotlivých družstev a vyzdvihnutí odlišností a jejich dopadů.

4.2.1 Právní úprava

Stanovy družstva musí dle KorpZ obsahovat:

- a) firmu družstva,
- b) předmět podnikání nebo činnosti,
- c) výši základního členského vkladu, popřípadě vstupního vkladu,
- d) způsob a lhůtu jejich splacení přístupujícím členem,
- e) způsob svolání členské schůze a pravidla jejího rozhodování,
- f) počet členů představenstva a kontrolní komise a délku jejich funkčního období,
- g) podmínky vzniku členství v družstvu a
- h) práva a povinnosti člena družstva a družstva.³⁰

(1) Stanovy bytového družstva obsahují také:

- podmínky, za kterých vznikne členovi bytového družstva právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, a
- podrobnější úpravu práv a povinností člena bytového družstva spojených s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a práv a povinností člena bytového družstva spojených s užíváním družstevního bytu. Tato práva a povinnosti se stávají dnem jejich vzniku právy a povinnostmi člena plynoucími z členství v bytovém družstvu.

³⁰ Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích

(2) Pro změnu úpravy náležitostí stanov uvedených podle odstavce 1 se vyžaduje souhlas všech členů družstva, kteří mají s družstvem uzavřenu nájemní smlouvu na družstevní byt a kteří mají dle stávajícího znění stanov právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu.³¹

4.2.2 Rozbor specifik

S ohledem na fakt, že zlínské a šlapanické družstvo bylo založeno a stanovy členskou schůzí schváleny v lednu 2011 a v Praze v červnu 2013, odpovídají tehdejší právní úpravě a dosud nebyly upraveny podle zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, který vstoupil v platnost 1.1.2014. Povinností družstva je navrhnout a schválit změnu stanov na členské schůzi do 30.6.2014. Ze stanov, které jsou aktuálně k dispozici, níže vybírám specifika, kterými se jednotlivá družstva odlišují nad rámec předpisů.

Jednotlivá družstva se liší kromě velikosti i rozdílnou výší základního zapisovaného kapitálu. Při majetkové účasti člena v družstvu si každé družstvo individuálně nastavilo výši základního členského vkladu, případně jednorázového členského vkladu, zápisného, poplatku za změny. Šlapanické a pražské družstvo navíc rozlišuje výši vkladů zakladatelských a členských. Členská schůze může být svolána, požádá-li o to písemně nejméně jedna třetina členů družstva. Ve Zlíně nejpozději do 40-ti dnů od doručení žádosti družstvu, ve Šlapanicích je stanovena lhůta 30 dnů, u pražského družstva není lhůta vůbec uvedena. Zde navíc o svolání členské schůze může požádat představenstvo nebo kontrolní komise. Liší se také dalším minimálním členským vkladem, jež je procentuelně odvozen podle výše pořizovacích nákladů spojených s pořízením bytové nebo nebytové jednotky. Poslední nalezenou rozdílností je stanovení orgánů družstva:

- ve Zlíně se skládá z členské schůze a předsedy,
- ve Šlapanicích z členské schůze, předsedy a místopředsedy,
- v Praze z členské schůze, představenstva a kontrolní komise.

³¹ Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích

Největší rozšíření bodů stanov nacházíme v pražském družstvu, kde například zohledňují uplatňování nároků vůči třetím osobám, jejichž řešení je vždy v kompetenci představenstva. Rozšiřuje také článek Práv a povinností člena družstva při užívání majetku družstva a to:

- opravy, jež řeší člen,
- změny v harmonogramu klientských změn (člen družstva, v termínech uvedených v harmonogramu má právo požádat písemně družstvo o změnu vybavení bytu nebo provedení dispozičních a interiérových úprav nad rámec stanovený v projektové dokumentaci s tím, že ceny těchto nadstandardních výrobků nebo úprav jsou obsaženy v ceníku, který je k dispozici u představenstva družstva), cena těchto úprav či změn se započítává do pořizovací hodnoty předmětu budoucího nájmu a zvyšuje výši příspěvku člena družstva do fondu družstevní výstavby,
- provedení výběru vybavení na formuláři Standardní a nestandardní vybavení (aktuální specifikace a stavebního provedení bytového domu, bytů a nebytových prostor, včetně specifikace klientských standardů je k dispozici u představenstva družstva, které je oprávněno je předkládat ke schválení členské schůzi v případě změn),
- upravuje případ, že bude v průběhu výstavby domu některý z výrobků vyřazen z výroby. Družstvo písemně vyzve člena k výběru jiného vybavení z aktuální nabídky družstva, v případě, že tento dodatečný výběr nebude členem družstva učiněn v termínu, je oprávněno jej provést družstvo,
- převod jednotky do vlastnictví člena družstva – lze převést do vlastnictví člena družstva nejvýše takový počet jednotek, aby počet jednotek zbývajících ve vlastnictví družstva nepoklesl pod dvacet bytových jednotek. Zbývajících jednotky ve vlastnictví družstva lze pak převést do vlastnictví členům výhradně za podmínky, že dojde k jejich převodu současně a předchozímu splacení úvěru poskytnutého financující bankou na výstavbu domu,
- při hlasování má každý zakládající člen družstva 70 hlasů, každý ostatní člen družstva, který má s družstvem uzavřenu nájemní smlouvu, jejímž předmětem je nájem bytu, má 2 hlasy. Člen družstva, který nemá s družstvem uzavřenu, nájemní smlouvu, jejímž předmětem je nájem bytu, má jeden hlas. Výjimkou

je případ, kdy se mění stanovy družstva, rozhoduje se o zrušení družstva s likvidací nebo o přeměně družstva nebo se rozhoduje o prodeji nebo o nájmu podniku a o jiných významných majetkových dispozicích družstva. Pouze v těchto popsanych případech má každý člen družstva jen jeden hlas,

- u rozhodnutí, kde se mění stanovy, volí a odvolávají členové představenstva a kontrolní komise, volí se a odvolává předseda a místopředseda představenstva, je nutný souhlas 75% všech členů družstva s tím, že je nutné, aby s takovýmto rozhodnutím souhlasil první zakládající člen družstva, je-li v dané době první zakládající člen družstva stále členem družstva v pozici zakládajícího člena družstva,
- představenstvo je statutárním orgánem družstva, plní usnesení členské schůze a odpovídají za svou činnost. Schází se podle potřeby a má tři členy. Musí se sejít do 15 dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatku,
- kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednává stížnosti jeho členů, odpovídá pouze členské schůzi a je nezávislá na ostatních orgánech družstva. Kontrolní komise má nejméně 3 členy, schází se podle potřeby nejméně jednou za tři měsíce, vyjadřuje se k řádné účetní uzávěrce a návrhům na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty družstva. Na zjištěné nedostatky upozorňuje představenstvo a vyžaduje sjednání nápravy. Je oprávněna si vyžadovat jakékoliv informace o hospodaření družstva.

4.3 PŘEVOD DO VLASTNICTVÍ

Družstevní byt je možno odkoupit do vlastnictví po doplacení anuity (nesplacená část úvěru) z vlastních zdrojů anebo financovat klasickým hypotečním úvěrem. Čili refinancovat úvěr družstva vlastním úvěrem.

Postup převodu do vlastnictví probíhá v Bytovém družstvu Nad Nivami následovně. Žádost družstevníka o odkup do vlastnictví je projednána na schůzi družstva, kde musí být odsouhlasena dvěma třetinami členů. Banka provede výpočet zbývajících částí kupní ceny bytu k určitému datu. Vystaví potvrzení, že vymaže zástavu na katastru nemovitostí. Ke stanovenému datu by mělo dojít ke složení peněz ze strany zájemce o odkup a poté dojde

k výmazu bytové jednotky z majetku družstva společně se změnou vlastnictví na katastru nemovitostí.

4.4 REKAPITULACE VÝHOD DRUŽSTEVNÍHO VLASTNICTVÍ

Na výhody bytových družstev lze nahlížet z několika směrů, které již byly postupně zmíněny. Následuje shrnutí hlavních benefitů všech zapojených do procesu pořízení družstevního bytu podle postupně od developera po konečného člena družstva.

Pro developera může být nabídka družstevních bytů odlišením se od konkurence a nabídnutím alternativy. Účelovým prodejem bytů družstvu se zbaví svých závazků a náklady na výstavbu má brzy zpět, může se tedy pustit do dalších projektů.

Pro poskytovatele financí znamená spolupráce s bytovým družstvem obchod ve větším objemu společně s větším zajištěním, jak již bylo rozebráno v kapitole 3.3. Větší riziko spojené s neznalostí koncového klienta si může nechat a v praxi nechává zaplatit vyšším úrokem, čímž samozřejmě zvyšuje ziskovost takového obchodního případu.

Pro realitní kancelář, která s bytovým družstvem spolupracuje, jde o dlouhodobý a oboustranně výhodný obchod, neboť v družstevních bytech je jistá fluktuace nájemců a stejné byty může mít opakovaně v nabídce, evidovat zájemce o koupi členského podílu, kterým může následně nabídnout i jiné alternativy bydlení, pokud nejsou uspokojeni nabídkou v první fázi. Oslovována bývá také v případě pronájmů těchto bytů a v případě exkluzivity se vyčleňuje oproti konkurenci, která obvykle disponuje pouze standardní nabídkou prodeje nebo pronájmu bytů.

A konečně pro člena družstva je nejdůležitější pocit, že byt může mít dříve nebo později ve vlastnictví, i když je momentálně v nájemním vztahu.

4.5 RIZIKA DRUŽSTEVNÍHO VLASTNICTVÍ

Hlavní nevýhodou i na základě dotazníků je nemožnost byt zastavit a pro případné čerpání hypotéky je nutno zastavit jinou věc nemovitou, protože kupovaný byt nelze zastavit (nepatří kupujícímu). Byt patří družstvu a toto nakládá mnohdy i s celým bytovým domem. Kupující by měl před podpisem kupní smlouvy na družstevní podíl prověřit, zda není družstvo zadlužené, má finanční rezervy, kdo a jak jej spravuje. Jak má vyřešeny plánované opravy či

rekonstrukce a jak je bude financovat. A hlavně zda hospodaří jen na jednom bytovém domě nebo jde případně o větší družstvo.

Rizikem je možnost vyloučení člena z družstva a následné vystěhování. K tomu může dojít, pokud člen družstva neplatí své závazky, čili jde o naprosto oprávněný krok družstva.

Výpověď z nájmu bytového družstva se řídí NOZ a v praxi probíhalo např. tímto způsobem. Po neuhrazení splátky po dobu tří měsíců, na které byla složena kauce, byla nájemkyně telefonicky kontaktována a upozorněna na vzniklý dluh. S ohledem na to, že nedošlo k úhradě pohledávky, bylo přistoupeno k první písemné výzvě. I tato zůstala bez odezvy. Poté byl učiněn ještě jeden opakovaný pokus kontaktovat ji písemnou formou, kde byla informována o tom, že se vystavuje nebezpečí výpovědi z nájemní smlouvy a vystěhování bytu. Když ani tento krok nebyl ze strany nájemkyně akceptován, došlo k jejímu následnému vyloučení z družstva hlasováním na členské schůzi. V dalším postupu byla bytová jednotka nabídnuta jinému zájemci o členství v družstvu. Ten uhradil svým vkladem veškeré pohledávky za předchozího nájemce a teprve zbylý rozdíl byl nájemkyni vrácen. Tímto způsobem řešení se situace stabilizovala, problémová nájemkyně byla vystěhována, veškeré dluhy byly uhrazeny, členské vklady znovu splaceny novým nájemcem, který byt nadále bez problémů užívá. Na vypořádání s původním nájemcem má družstvo dva roky a je tedy dostatek času pro nalezení nového nájemce.

4.6 SPOKOJENOST DRUŽSTEVNÍKŮ S BYDLENÍM

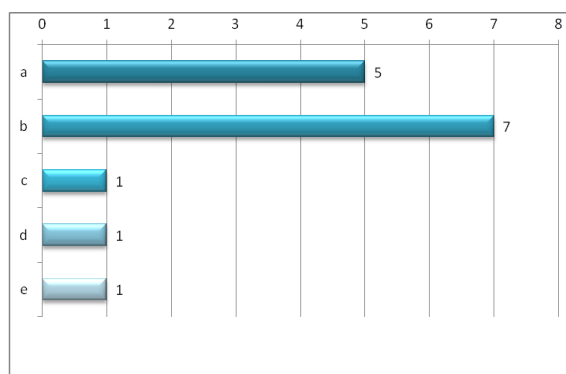
Pro ještě větší objektivnost diplomové práce pro mě bylo důležité i získání zpětné vazby od samotných družstevníků, kteří ve výše uvedených bytových družstvech skutečně bydlí a jsou vlastně takovým koncovým článkem. Sestavil jsem jednoduchý dotazník, požádal jednotlivé družstva o součinnost a provedl průzkum, kde nájemci odpovídali na soubor otázek, který byl sestaven tak, aby byl přínosem nejen pro tuto práci, ale také činné orgány družstva. Průzkum se bohužel se podařilo provést jen ve Šlapanicích a ve Zlíně. V Praze jsem po vzájemné dohodě s developerem od svého záměru nakonec ustoupil z důvodu předchozí negativní zkušenosti developera, kdy si nájemci stěžovali na nevyžádanou poštu, porušení ochrany osobních dat atd., případné reakce na dotazník se developer předem obával. I tak se podařilo shromáždit zajímavé a podnětné názory pro další rozvoj družstev. Po zpracování jsem družstvům své závěry předal a poskytnul jim tak možnost s nimi dále pracovat a reagovat na uvedené názory, což se skutečně stalo.

4.6.1 Bytové družstvo Nad Nivami

Ve zlínském družstvu bydlí v současné době 36 družstevníků a bylo vyplněno 12 dotazníků. Šlo zaškrtnout i více odpovědí, kromě šesté otázky. Celé znění dotazníku včetně odpovědí:

1. Proč jste zvolil/a variantu družstevního bydlení?

- a) Nedosáhnu na vlastní hypotéku.
- b) Nechci platit nájem, ale splácet si své.
- c) Nízká první splátka.
- d) Zajímavá investice.



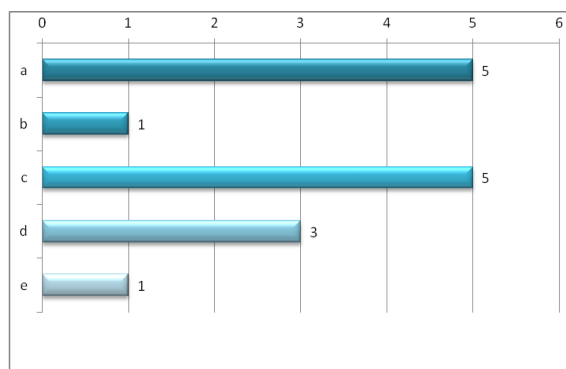
e) Jiné: _____.

Graf 1: Odpovědi na otázku č.1

Poslední možnost zvolil pouze jeden družstevník a důvodem byla známost Ing. Pavla Dočkala, který za projektem stál. Rozhodla tím pádem důvěra v něj a vysvětlení celého principu od známého člověka. Je zde dále viditelné pochopení principu družstva a jeho využití. Lidé nedosáhli na hypotéku a přece byt bude dříve nebo později jejich.

2. Co Vás motivovalo, přesvědčilo ke vstupu do družstva a koupi družstevního podílu?

- a) Nový byt.
- b) Nastavené podmínky družstva.
- c) Nechci do nájmu, kde si nic nesplácím.
- d) Důvěra v tento projekt.



e) Jiné: _____.

Graf 2: Odpovědi na otázku č.2

Jako u předchozí otázky, opět je vyzdvížena známost předsedy družstva Ing. Pavla Dočkala. Dále lidé oceňují novostavbu na místě dobře dostupném do centra a opět pocit, že nepřicházejí o peníze jako u tržního nájmu.

3. Co Vám družstevní bydlení přineslo?

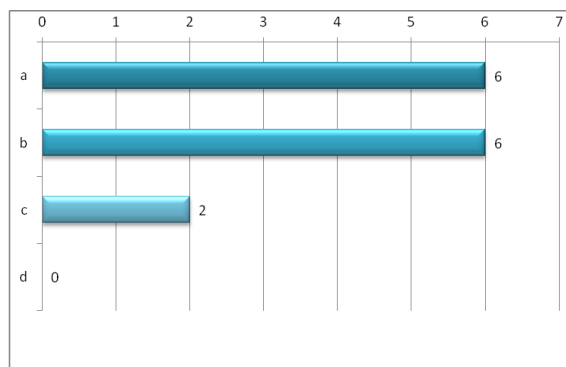
a) Bydlení v novém bytě s možností odkupu do osobního vlastnictví.

b) Splácím si své bydlení a neplatím klasický nájem.

c) Jiné družstevní byty jsou staré. Benefít je pro mě novostavba, doprovodné služby a nízké provozní náklady oproti jiným družstvům.

d) Jiné:_____.

Členové družstva si chválí výhody, které jim toto přináší.



Graf 3: Odpovědi na otázku č.3

4. V čem vidíte pozitiva či negativa?

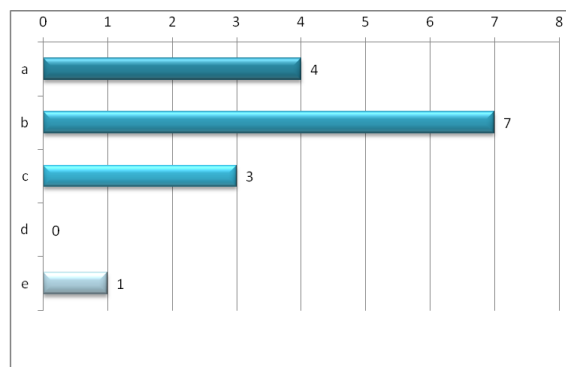
a) + Fungující princip, kterému věřím.

b) + V družstvu jsem již bydlel/a, mám dobrou zkušenost.

c) - Nemůžu bytem ručit.

d) - Úroky družstva jsou vyšší než úroky z hypoték pro fyzické osoby.

e) Jiné:_____.

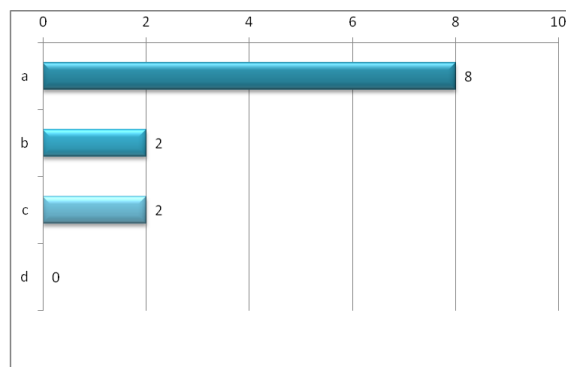


Graf 4: Odpovědi na otázku č.4

Možnost e) zvolil pouze jeden družstevník, který se obává případného prodeje bytu respektive družstevního podílu se ztrátou. Zde je třeba říci, že obava je to oprávněná, o družstevní byty ve Zlíně není z mé zkušenosti zájem a prodávají se mnohdy i rok. Je třeba buď vyčkávat anebo jít s cenou dolů. Převládá opět pozitivní nálada, ale objevuje se vtíravá myšlenka, kdy vlastní hypotéka by vyšla lépe. Bohužel však nelze družstevním bytem ručit, už jím ručí družstvo.

5. Uvažujete o odkupu do vlastnictví?

- a) Ano, během ___ let.
- b) Ne.
- c) Nepřemýšlím nad tím.
- d) Naopak chci podíl prodat.



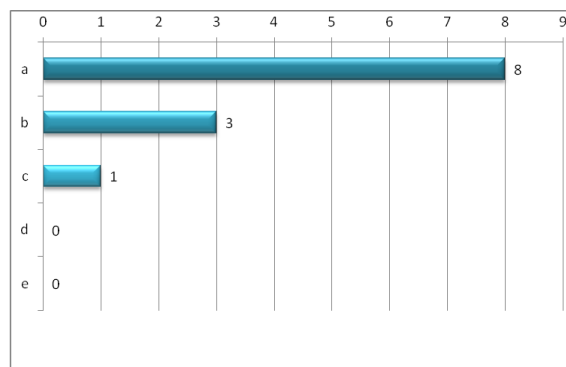
Graf 5: Odpovědi na otázku č.5

Většina členů družstva uvažuje

převést byt do vlastnictví a to během dvou až pěti let. Ne všichni ovšem mají tolik finančních prostředků a zmiňují i variantu navýšení svého vkladu a tím pádem nižší měsíční splátky.

6. Jste spokojen/a, volil/a byste příště stejně?

- a) Určitě ano, doporučil/a bych to známým.
- b) Spíše ano.
- c) Nevím, možná.
- d) Spíše ne.



Graf 6: Odpovědi na otázku č.6

Zde je jasně vidět jak pochopení

fungování družstva a využití všech výhod, které přináší, tak související důvěra v jeho fungování a spokojenost s bydlením touto formou vlastnictví.

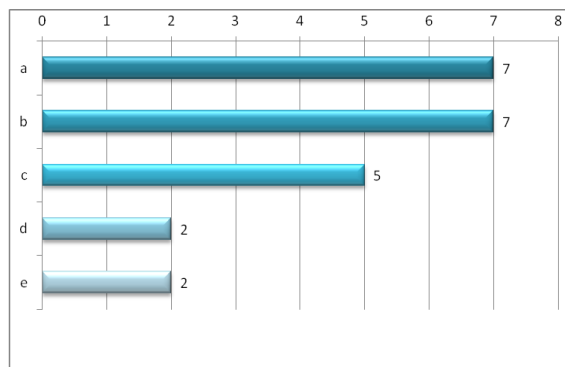
Po vyhodnocení všech odpovědí je zřejmé, že lidé bydlící ve zlínském družstvu jsou po několika letech stále přesvědčeni o správnosti své volby. Členové družstva jsou důchodci, rozvedení lidé i investoři. Jeden konkrétní investor ovšem oceňuje možnost odkupu do vlastnictví, protože své dva družstevní byty, které dále pronajímá, chce v co nejdřívějším možném termínu převést.

4.6.2 Zlatý potok, družstvo

Ve šlapanickém družstvu je aktuálně 39 členů a 16 z nich odpovědělo. Dotazník měl stejné znění jako zlínský, pro odlišení vnímání družstevního bydlení z pohledu lidí na základě lokality uvádím výsledky odděleně.

1. Proč jste zvolil/a variantu družstevního bydlení?

- a) Nedosáhnou na vlastní hypotéku.
- b) Nechci platit nájem, ale splácet si své.
- c) Nízká první splátka.
- d) Zajímavá investice.



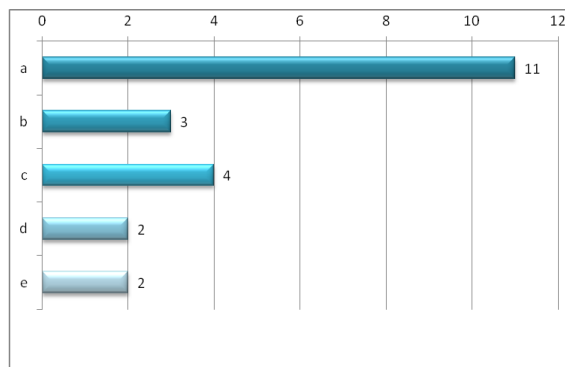
- e) Jiné:_____.

Graf 7: Odpovědi na otázku č.1

U první otázky byly uvedeny dvě odpovědi e) a to: nedostatek financí a pak vnímání úrokových podmínek družstva lépe než pro jednotlivce. Takto odpověděl cizinec bydlící v domě.

2. Co Vás motivovalo, přesvědčilo ke vstupu do družstva a koupi družstevního podílu?

- a) Nový byt.
- b) Nastavené podmínky družstva.
- c) Nechci do nájmu, kde si nic nesplácím.
- d) Důvěra v tento projekt.



- e) Jiné:_____.

Graf 8: Odpovědi na otázku č.2

Jednoznačně převažuje možnost novostavby, dále jsou opět zmiňovány podmínky družstva a v neposlední řadě je to i jediná rozumná možnost v životní situaci jednoho z družstevníků.

3. Co Vám družstevní bydlení přineslo?

a) Bydlení v novém bytě s možností odkupu do osobního vlastnictví.

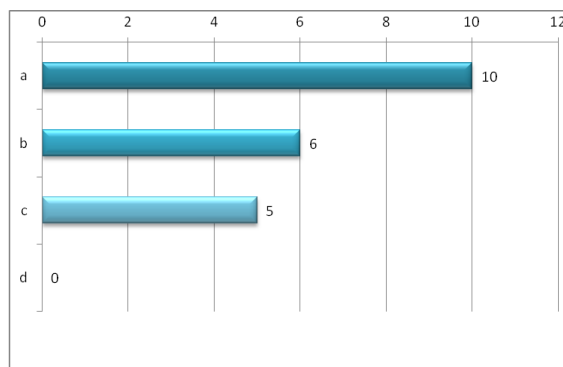
b) Splácím si své bydlení a neplatím klasický nájem.

c) Jiné družstevní byty jsou staré.

Benefit je pro mě novostavba, doprovodné služby a nízké provozní náklady oproti jiným družstvům.

d) Jiné:_____.

Členové družstva schvalují princip fungování, je pro ně přijatelný.



Graf 9: Odpovědi na otázku č.3

4. V čem vidíte pozitiva či negativa?

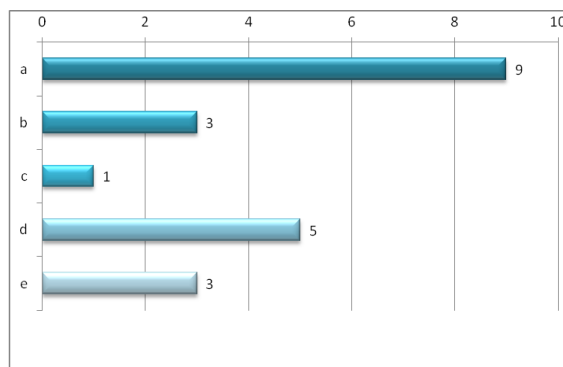
a) + Fungující princip, kterému věřím.

b) + V družstvu jsem již bydlel/a, mám dobrou zkušenost.

c) – Nemůžu bytem ručit.

d) – Úroky družstva jsou vyšší než úroky z hypoték pro fyzické osoby.

e) Jiné:_____.

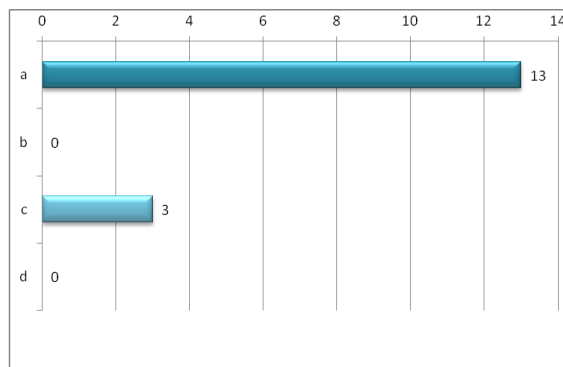


Graf 10: Odpovědi na otázku č.4

Zde se objevila zajímavá odpověď, kdy družstevník vnímá svá práva jako omezená, musí respektovat podmínky družstva, jehož stanovy se mohou měnit. S tím je potřeba samozřejmě dopředu počítat a dalším argumentem je, že stanovy schvalují členové na schůzi družstva, čímž je zaručeno, že bude vždy vše řádně odhlasováno a schváleno. Další odpověď vyzdvihuje možnost odkupu, ale jako negativum vnímá vysokou splátku.

5. Uvažujete o odkupu do osobního vlastnictví?

- a) Ano, během ___ let.
- b) Ne.
- c) Nepřemýšlím nad tím.
- d) Naopak chci podíl prodat.

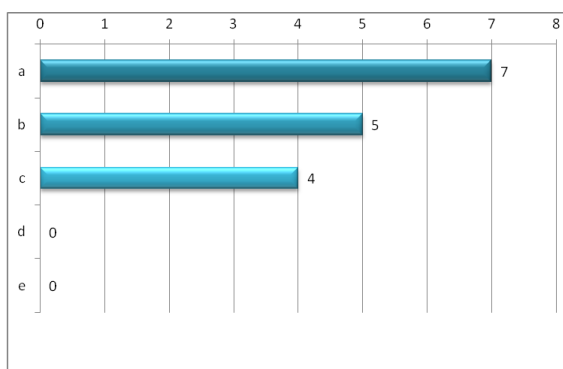


Graf 11: Odpovědi na otázku č.5

Družstevníci o odkupu ve většině uvažují a to co nejdříve, jakmile nashromáždí potřebné peníze. U ostatních odpovědí se o odkupu uvažuje v horizontu deseti let.

6. Jste spokojen/a, volil/a byste příště stejně?

- a) Určitě ano, doporučil/a bych to známým.
- b) Spíše ano.
- c) Nevím, možná.
- d) Spíše ne.



Graf 12: Odpovědi na otázku č.6

- e) Určitě ne.

Opět jako ve Zlíně je zřejmé pochopení fungování, spokojenost s nastavenými podmínkami a využívání benefitů plynoucích z družstevního vlastnictví.

Ve šlapanickém družstvu je vyzdvihována možnost dosáhnout na vlastní bydlení a individuálnější přístup družstva než přístup bankovních institucí. Dále je možnost bydlet prakticky ihned, nečeká se na schválení úvěru, odkup do vlastnictví je možný kdykoliv. Jako další pozitivum je v dotaznících uvedeno, že není třeba dokládat příjmy, aby bylo možno pořídit si byt. Objevuje se i poznámka investora, který vnímá celý projekt jako dobrou investici, která je zároveň likvidní. Není vázán hypotékou a tak může koupit další byt na

hypotéku. Naopak je i několik družstevníků, kteří vnímají splátky jako vysoké a další náklady spojené s provozováním družstva jako ztracené peníze.

Celkové shrnutí

Lidé bydlící v družstvech v příkladech jsou ve většině spokojeni, ale ocenili by nižší splátky. U mnohých rozhodlo, že neplatí nájem, ale postupně si splácí své bydlení, byť přes dražší úvěr. Na svoji hypotéku by nedosáhli, a tudíž je pro ně družstevní bydlení nejvýhodnější možnou variantou.

Při srovnání družstev dle lokality vychází družstvo ve Šlapanicích lépe. Členové družstva více rozumí fungování družstva, oceňují jeho výhody a celkově plyne z dotazníků lepší informovanost. Dle místopředsedy družstva nemají při zájmu o byt s principem družstevního vlastnictví problém a tuto možnost rádi využívají. Oproti tomu družstevníci ve Zlíně se jeví jako méně informovaní, protože dotazníky vyplnili stručně a věcně, aniž by cokoli vyzdvihli či haněli. Ze své dvouleté zkušenosti realitního makléře se ještě odvážím tvrdit, že jde i o jejich potřebu vlastnit a nečinit kompromis. Toto vnímání kupujících je ve Zlíně velmi silné a potvrzují to i zkušenější kolegové.

5 ZÁVĚR

Hlavním záměrem mé diplomové práce bylo zpracovat problematiku nově vznikajících bytových družstev v České republice. Dříve velmi oblíbený model, kdy existovalo pouze bydlení v městských nebo družstevních bytech, byl postupem let po revoluci vytlačen formou vlastnictví. Ty byty, které před rokem 1989 byly ve vlastnictví města nebo dřívějších modelů družstev, lidé odkupovali a stávali se jejich vlastníky. Původní domy s dnes již převedenými byty ale de facto hospodaří a fungují podobně jako dříve. V posledních letech s rozmachem staveb obytných developerských projektů, kdy trh se zájemci o byty ve vlastnictví byl již nasycen, trend družstevního bydlení zažívá částečnou renesanci. Přestože je financování družstevního bytu stále náročnější než financování bytu hypotékou, je mnoho lidí, kteří jiným způsobem na vlastní bydlení nedosáhnou a bydlení v pronájmu pro ně není přijatelné.

Čerpal jsem hned z několika zdrojů a snažil se zahrnout pro větší objektivnost práce hned tři nově vzniklé projekty (6 nově vzniklých bytových družstev) z měst s různým počtem obyvatel a také rozdílnou kupní silou. Princip fungování družstev je stanoven zákonem, tady se družstva neliší, ale menší rozdílnosti odpovídají jednotlivým regionům. Práci jsem se rozhodl obohatit i o vlastní průzkum mezi členy družstev, aby mé informace nebyly pouze jednostranné, získané od developera a vedení jednotlivých družstev, ale aby obsáhly také zpětnou vazbu od lidí, kteří se pro tuto formu bydlení rozhodli. Většina z nich by volila stejně a většina z nich také počítá s pozdějším vlastnictvím bytové jednotky.

V tabulkách mimo jiné znázorňuji ceny bytů v jednotlivých městech, které jsou dány cenovou politikou a silou trhu v regionech a to i přesto, že se všude jedná o byty nově postavené, metrově a vybavením srovnatelné.

Závěrem bych konstatoval, že model družstevního bydlení není široké veřejnosti neznámý. Lidé mají díky vžitě tradici důvěru k družstevnímu bydlení, přitahuje je možnost pozdějšího vlastnictví bytu a navíc mnohým z nich elegantně řeší bytovou otázku bez nutnosti dokazování příjmů, žádostí o úvěr, ručení a viditelnosti jejich vlastnictví na katastru nemovitostí.

6 SEZNAM ZDROJŮ

- [1] Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)
- [2] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- [3] Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)
- [4] Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)
- [5] KLEDUS, Robert. *Oceňování movitého majetku*. Brno, 2012. ISBN 978-80-214-4563-5. Studijní opory. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství.
- [6] KLEDUS, Robert. *Oceňování movitého majetku*. Brno, 2012. ISBN 978-80-214-4563-5. Studijní opory. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství.
- [7] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- [8] Realcity. *Realcity* [online]. 2012 [cit. 2014-02-12]. Dostupné z: <http://magazin.realcity.cz/774/slovník-realitních-pojmuslovník-realitních-pojmu-developer/>
- [9] TARABA, Milan. *Rádce pro členy bytových družstev a vlastníků bytů*. 1. vyd. Praha: Grada, 2001, 207 s. ISBN 80-716-9982-9.
- [10] Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník
- [11] IDnes.cz. *IDnes.cz* [online]. 2003 [cit. 2014-02-12]. Dostupné z: http://finance.idnes.cz/je-lepsi-druzstevni-nebo-osobni-vlastnictvi-f3r-/uver.aspx?c=A030130_170331_fi_osobni_mir
- [12] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- [13] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- [14] Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích
- [15] Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích
- [16] Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích
- [21] Česká televize [online]. 2012 [cit. 2014-02-13]. Dostupné z: <http://www.ceskatelevize.cz/ct24/ekonomika/202741-osobni-versus-druzstevni-vlastnictvi/>

- [22] *Česká televize* [online]. 2012 [cit. 2014-02-13]. Dostupné z:
<http://www.ceskatelevize.cz/ct24/ekonomika/202741-osobni-versus-druzstevni-vlastnictvi/>
- [23] *Česká televize* [online]. 2012 [cit. 2014-02-13]. Dostupné z:
<http://www.ceskatelevize.cz/ct24/ekonomika/202741-osobni-versus-druzstevni-vlastnictvi/>
- [24] *Česká televize* [online]. 2012 [cit. 2014-02-13]. Dostupné z:
<http://www.ceskatelevize.cz/ct24/ekonomika/202741-osobni-versus-druzstevni-vlastnictvi/>
- [25] Justice [online]. 2013 [cit. 2014-05-19]. Dostupné z:
<http://obcanskyzakonik.justice.cz/infocentrum/media/zmeny-v-pravni-uprave-spolecenstvi-vlastniku-bytovych-jednotek-v-souvislosti-s-prijetím/>
- [26] Justice [online]. 2013 [cit. 2014-05-19]. Dostupné z:
<http://obcanskyzakonik.justice.cz/infocentrum/media/zmeny-v-pravni-uprave-spolecenstvi-vlastniku-bytovych-jednotek-v-souvislosti-s-prijetím/>
- [27] Justice [online]. 2013 [cit. 2014-05-19]. Dostupné z:
<http://obcanskyzakonik.justice.cz/infocentrum/media/zmeny-v-pravni-uprave-spolecenstvi-vlastniku-bytovych-jednotek-v-souvislosti-s-prijetím/>
- [28] Justice [online]. 2013 [cit. 2014-05-19]. Dostupné z:
<http://obcanskyzakonik.justice.cz/infocentrum/media/zmeny-v-pravni-uprave-spolecenstvi-vlastniku-bytovych-jednotek-v-souvislosti-s-prijetím/>
- [29] Fincentrum Hypoindex [online]. 2014 [cit. 2014-05-22]. Dostupné z:
<http://www.hypoindex.cz/fincentrum-hypoindex-brezen-2014-urokove-sazby-klesly-pod-sve-dno/>
- [30] Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích
- [31] Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích

7 SEZNAM ZKRATEK

NOZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (nový občanský zákoník)
KorpZ	Zákon č. 90/2012 Sb. o obchodních korporacích
LTV	Loan to value - poměr výše úvěru k oceněné hodnotě zajištění
SVJ	Společenství vlastníků jednotek
KN	Katastr nemovitostí

8 SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1: Vývoj průměrných úrokových sazeb hypoték	22
Obrázek 2: Měsíční splátka z jednoho milionu na 20 let.....	23
Obrázek 3: Bytové družstvo Nad Nivami.....	41
Obrázek 4: Letecký pohled na Zlatý potok, družstvo.....	43
Obrázek 5: Model budoucí zástavby	43
Obrázek 6: Model budoucí zástavby	44
Obrázek 7: Letecký pohled na Zlatý potok, družstvo.....	44
Obrázek 8: Vizualizace projektu.....	45
Obrázek 9: Dokončený projekt.....	46
Obrázek 10: Vzorový byt.....	46
Obrázek 11: Vzorový byt.....	47
Obrázek 12: Vizualizace projektu Park IV	48
Obrázek 13: Vizualizace projektu Park IV	48
Obrázek 14: Prosek Park IV	49

9 SEZNAM TABULEK

Tabulka 1: Argumentace poskytovateli financí	28
Tabulka 2: Srovnání měsíčních plateb	40
Tabulka 3: Srovnání měsíčních plateb	42
Tabulka 4: Srovnání měsíčních plateb	47
Tabulka 5: Srovnání měsíčních plateb	49

10 SEZNAM GRAFŮ

Graf 1: Odpovědi na otázku č.1	56
Graf 2: Odpovědi na otázku č.2	56
Graf 3: Odpovědi na otázku č.3	57
Graf 4: Odpovědi na otázku č.4	57
Graf 5: Odpovědi na otázku č.5	58
Graf 6: Odpovědi na otázku č.6	58
Graf 7: Odpovědi na otázku č.1	59
Graf 8: Odpovědi na otázku č.2	59
Graf 9: Odpovědi na otázku č.3	60
Graf 10: Odpovědi na otázku č.4	60
Graf 11: Odpovědi na otázku č.5	61
Graf 12: Odpovědi na otázku č.6	61

11 SEZNAM PŘÍLOH

- Příloha č. 1 - Databáze pronájmů 1+kk ve Zlíně
- Příloha č. 2 - Databáze pronájmů 2+kk a 2+1 ve Zlíně
- Příloha č. 3 - Databáze pronájmů 1+kk v Brně a okolí

Příloha č. 4 - Databáze pronájmů 2+kk a 2+1 v Brně a okolí

Příloha č. 5 - Databáze pronájmů 1+kk v Praze

Příloha č. 6 - Databáze pronájmů 2+kk v Praze

Příloha č. 7 - Dotazník

Příloha č. 8 - Evidenční list

Příloha č. 9 - Evidenční list

Příloha č. 1 - Databáze pronájmů 1+kk ve Zlíně

1.	ulice Březnická	velikost: 1+kk	40 m ²
<p>Nový byt 1+kk v centru Zlína v 5. patře zděného bytového domu, k dispozici je výtah. V bytě je nová kuchyňská linka, koupelna s vanou, prostorná terasa, komora, sklep. Byt je nabízen jako nevybavený (pouze kuchyňská linka). Výhodná poloha v centru města. Možnost výhodného pronájmu garážového stání v podzemí domu.</p>			
cena: 6500 Kč/měsíc			
zdroj: Zvonek - 1.5.2014			
			
2.	ulice Na Honech I	velikost: 1+kk	32 m ²
<p>Nový zděný bytu s balkonem v 1. nadzemním podlaží nového bytového domu. Plocha bytu je 29 m² + 3 m² balkon. V bytě je plovoucí podlaha, byt je vybaven novou kuchyňskou linkou, elektrickým sporákem se sklokeramickou deskou. V koupelně je sprchový kout. U domu je bezproblémové parkování, výborná dostupnost MHD.</p>			
cena: 5700 Kč/měsíc			
zdroj: Zvonek - 1.5.2014			
			

3.	ulice Podlesí II	velikost: 1+kk	29 m ²
<p>Nový byt 1+kk s lodžii a jižní orientací. Byt je u konečné zastávky MHD č. 9, 10 nad rezidenční čtvrtí Nivy a nabízí panoramatický výhled na Zlín. V bytě je vstupní chodba, světlý prostorný pokoj s kuchyňským koutem, koupelna se sprchovým koutem a WC. V bytě je instalována nová kuchyňská linka. V domě je zajištěn úklid společných prostor.</p>			
cena: 5800 Kč/měsíc			
zdroj: Century 21 Dočkal 22.4.2014			
 			
4.	ulice Podlesí V	velikost: 1+kk	38 m ²
<p>Nevybavený byt 1+kk ve Zlíně, JS na Podlesí. Jedná se o byt v novostavbě s výtahem. Byt je vybaven pouze kuchyňskou linkou s el. sporákem s troubou a malou ledničkou. Byt má balkon, orientován je na východ, k bytu náleží sklep. Výhodou je výborná dostupnost MHD i veškerá občanská vybavenost.</p>			
cena: 6000 Kč/měsíc			
zdroj: Zvonek 20.3.2014			
 			

5.	ulice J. A. Bati	velikost: 1+kk	40 m ²
<p>Originálně řešené loftové bydlení, které je při světlé výšce 4,2m rozděleno na 2 patra. Jednotka je rozdělena na předsíň, šatnu, koupelnu se sprchovým koutem, vybavenou kuchyň, obývací prostor a ložnici na galerii. Cena pronájmu je včetně nového moderního vybavení. Parkování zajištěno za poplatek.</p>			
cena: 7000 Kč/měsíc			
zdroj: Century 21 Dočkal 5.5.2014			
 			




Příloha č. 2 - Databáze pronájmů 2+kk a 2+1 ve Zlíně

1.	ulice Březnická	velikost: 2+kk	60 m ²
<p>Nový cihlový byt s balkonem. V bytě je nová kuchyňská linka včetně spotřebičů, myčka, sporák, lednice s mrazákem, koupelna s vanou, vestavěné skříně, nové podlahy. Z bytu je krásný výhled. Byt je zařízen - sedací souprava, skříně, stůl, židle atd. V bytě zaveden internet.</p>			
cena: 10000 Kč/měsíc			
zdroj: Euro Reality Zlín - 28.4.2014			
 			

2.	ulice Na Honech I	velikost: 2+kk	64 m ²
<p>Bytová jednotka je v 1. nadzemním podlaží s velkou lodžii. V bytě jsou plastová okna, parapety, žaluzie, nové podlahy, nová kuchyně se spotřebiči a pracovním ostrůvkem, koupelna s vanou, samostatné wc, skříně na chodbě, komora, dveře se zárubněmi. V suterénu domu sklepní koje, v těsné blízkosti MHD, služby, supermarket.</p>			
cena: 9200 Kč/měsíc			
zdroj: Euro Reality Zlín - 28.4.2014			
 			
3.	ulice Dlouhá	velikost: 2+1	55 m ²
<p>Bytu o dispozici 2+1 s balkónem v centru Zlína. Dispozice bytu: kuchyně, ložnice, obývací pokoj, šatna vybavená vestavěným nábytkem, koupelna a samostatný záchod. Ložnice je situována do klidného dvora se zelení. Byt je nadstandardně vybavený: dvě velké Full HD TV, pračka, sušička. Možnost parkování v samostatné podzemní garáži.</p>			
cena: 9600 Kč/měsíc			
zdroj: M&M reality holding 1.4.2014			
 			

4.	ulice Podlesí V	velikost: 2+kk	52 m ²
<p>Byt má samostatný vstup do ložnice s vestavěnými skříněmi a prostorným balkonem. Vestavěné skříně také v chodbě, příjemně prosvětlený obývací pokoj s kuchyňským koutem, který je vybaven kuchyňskou linkou. I obývací pokoj má svůj prostorný samostatný balkon. Koupelna s vanou a toaleta oddělené.</p>			
cena: 8000 Kč/měsíc			
zdroj: Zvonek 29.4.2014			
 			
5.	ulice Ševcovská	velikost: 2+kk	60 m ²
<p>Zrekonstruovaný cihlový byt na ulici Ševcovská v centru města Zlína. Bytová jednotka je ve 2. nadzemním podlaží. Nová plastová okna, nové parapety, žaluzie, nové podlahy, nová rohová kuchyně se spotřebiči, nová lednice, nová koupelna se sprchovým koutem, nové wc, nové vestavěné skříně, nové dveře se zárubněmi. Parkování u domu.</p>			
cena: 8500 Kč/měsíc			
zdroj: Euro Reality Zlín 26.3.2014			
 			

Příloha č. 3 - Databáze pronájmů 1+kk v Brně a okolí


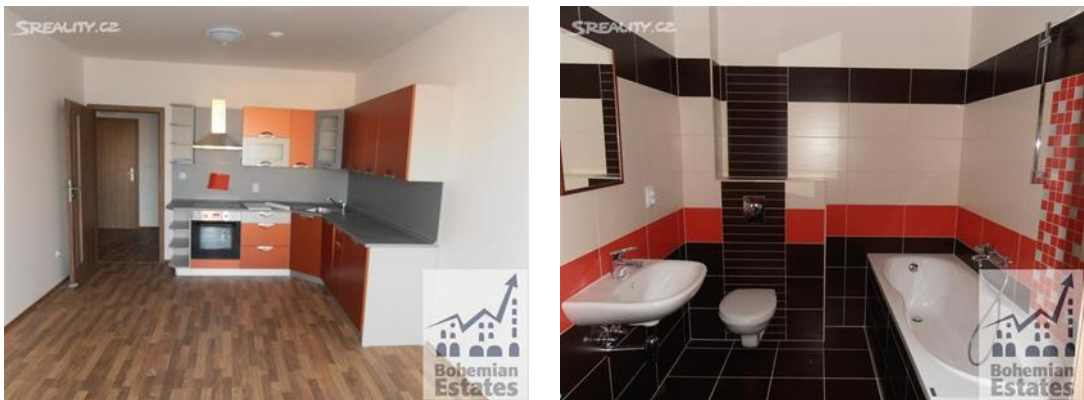
1.	Šlapanice	velikost: 1+kk	37 m ²
Novostavba bytu 1+kk s šatnou a lodžii v obci Šlapanice na ulici Brněnská Pole. Kuchyň se vstupem na lodžii - kuchyňská linka, digestoř, elektrická horkovzdušná trouba, sklokeramická deska, lednice, jídelní stůl 2x židle, rozkládací pohovka s úložným prostorem.			
cena: 8000 Kč/měsíc			
zdroj: Agil - 30.4.2014			
 			
2.	Židlochovice Komenského	velikost: 1+kk	32 m ²
Pronájem bytu 1+kk 32 m2 s uzavřeným garážovým stáním pod domem a sklepní kójí. Byt se nachází v klidné části města ve dvorním traktu. Vybavení: Kuchyňská linka, bez ledničky, jídelní kout, koupelna se sprchovým koutem, komora, chodba. Bez dalšího zařízení. Topení plynové - ústřední.			
cena: 6750 Kč/měsíc			
zdroj: RE/MAX Pro - 6.5.2014			
 			

3.	Rajhrad Klášterní dvůr	velikost: 1+kk	49 m ²
<p>Pronájem zařízeného velkého byt 1+kk. Dům, ve kterém se byt nachází, byl postaven od roku 2009. Pokoj s kuchyňským koutem má niku, je velký a světlý, na zemi jsou plovoucí podlahy. Z předsíně je vstup na samostatné wc, do koupelny s vanou a do šatny o velikosti cca 6 m².</p>			
<p>cena: 7500 Kč/měsíc</p>			
<p>zdroj: ALVA REAL, s.r.o. 13.5.2014</p>			
<div>   </div>			
4.	Brno - město	velikost: 1+kk	40 m ²
<p>Nabízíme vám k pronájmu byt 1+kk v osobním vlastnictví v samém středu Brna. Jedná se o byt s celkovou podlahovou plochou 40 m² ve 2. patře novostavby cihlového domu s výtahem. Vytápění je centrální. Vodu ohřívá elektrický bojler. Byt je kompletně zařízený. K bytu je možnost využívat zahradu ve vnitrobloku. Nastěhování je možno ihned.</p>			
<p>cena: 8000 Kč/měsíc</p>			
<p>zdroj: COLOSEUM NEMOVITOSTI 15.5.2014</p>			
<div>   </div>			

5.	Brno - Trnitá, Zderadova	velikost: 1+kk	38 m ²
<p>Nabízíme k pronájmu byt 1+kk s balkonem a komorou v blízkosti centra, na ul. Zderadova. Byt se nachází ve 2.patře s výtahem cihlové novostavby s parkováním před domem. Byt je kompletně zařízený a velice hezky dispozičně řešený, chodba s šatní skříní, praktická komora, koupelna s vanou, zařízený obývací pokoj s kuchyňskou linkou a slunný balkon.</p>			
cena: 9000 Kč/měsíc			
zdroj: Home 4 Living 15.5.2014			
 			

Příloha č. 4 - Databáze pronájmů 2+kk a 2+1 v Brně a okolí

1.	Židlochovice Joštova	velikost: 2+kk	50 m ²
<p>Byt se nachází v 1. patře cihlového domu s výtahem. Kuchyňská část je vybavena kuchyňskou linkou s el. troubou, indukční deskou, lednicí s mrazákem, mikrovlnnou troubou, jídelním stolem a lavicí. Z obývací části je vstup na balkon. Ložnice je vybavena manželskou postelí a prostornou vestavěnou skříní. V kuchyni, obývací části a koupelně je podlahové topení.</p>			
cena: 9500 Kč/měsíc			
zdroj: Bravis Reality, s.r.o. - 25.4.2014			
 			

2.	Vranovice - Brno venkov	velikost: 2+kk	55 m ²
<p>Pronájem 2+kk v novostavbě bytového domu, Brno - venkov, v obci Vranovice nad Svratkou. CP je 55 m2, pokoj s kk 27,8 m2, ložnice 13 m2, zádveří 2,9 m2, komora 1,1 m2, koupelna 4,7 m2. K bytu náleží balkon o velikosti 9 m2 a skladový box 5.5 m2, která je v přízemí domu. Byt je nezařízený, kuchyňská linka je součástí bytu. K bytu náleží parkovací stání.</p>			
cena: 7500 Kč/měsíc			
zdroj: RSCS - 16.4.2014			
			
3.	Klášteří Dvůr, Rajhrad	velikost: 2+kk	50 m ²
<p>Exkluzivně nabízíme pronájem novostavby bytu o dispozici 2+KK v bytovém komplexu na klidném místě kousek od Brna ve městě Rajhrad. K bytu náleží sklep a parkovací místo. Byt je vybaven kuchyňskou linkou se základními spotřebiči, dále se tu nachází světla a žaluzie.</p>			
cena: 8000 Kč/měsíc			
zdroj: Bohemian Estates 6.4.2014			
			

4.	Šlapanice	velikost: 2+kk	52 m ²
<p>Nabízíme novostavbu zařízeného bytu 2+kk 52m2 ve Šlapanicích, byt má velkou ložnici 5,7m2. K bytu náleží garážové stání a sklep 3,4m2. Byt má vlastní plynový kotel.</p>			
<p>cena: 11000 Kč/měsíc</p>			
<p>zdroj: ESTATE REAL, s.r.o. 1.5.2014</p>			
<div>   </div>			
5.	Šlapanice	velikost: 2+1	60 m ²
<p>Nabízíme k pronájmu byt 2+1 v RD. Byt je úplně nový a rozlohu má cca 60m2. Byt je částečně zařízený - v kuchyni je nová kuchyňská linka se zabudovanou troubou. V jednom z pokojů je vestavěná skříň. V koupelně je vana.</p>			
<p>cena: 10000 Kč/měsíc</p>			
<p>zdroj: AXIDA, s.r.o. 14.4.2014</p>			
<div>   </div>			

Příloha č. 5 - Databáze pronájmů 1+kk v Praze

1.	ulice Chotěšovská, Praha 9	velikost: 1+kk	37 m ²
<p>Nabízíme k pronájmu pěkný, částečně zařízený byt 1+kk s lodžii, v novostavbě v ulici Chotěšovská, Praha Letňany, nedaleko metra C Střížkov. V bytě kuchyňská linka, lednice, sporák, pračka. Obývací část tvoří sedací souprava se stolem. Byt má vlastní lodžii. Na oknech elektricky ovládané venkovní rolety. Je čerstvě vymalovaný a připravený pro vás.</p> <p>cena: 11500 Kč/měsíc</p> <p>zdroj: FINEP CZ, a.s. - 14.5.2014</p>			
 			
2.	ulice Sicherova, Praha 9	velikost: 1+kk	38 m ²
<p>Nabízíme Vám k pronájmu byt v novostavbě o velikosti 1+kk/B, 38m2, ul. Sicherova, Praha 9. Byt je částečně zařízen, kuchyňská linka, lednice, sporák, pračka, k bytu náleží balkon. Byt lze po dohodě zařídit na přání nájemce. Byt se nachází ve 2.patře, v domě je výtah. V okolí bytu veškerá občanská vybavenost, zeleň, parky, metro 5min.</p> <p>cena: 8500 Kč/měsíc</p> <p>zdroj: Reality Pomazal - 14.5.2014</p>			
 			

3.	ulice Milotická, Praha 5	velikost: 1+kk	37 m ²
<p>Pronájem nového bytu v žádané lokalitě Praha 5, Zličín, ul. Milotická. Byt je dispozičně řešen jako 1+kk s balkonem o celkové podlahové ploše 37 m². K dispozici garážové stání v suterénu domu a sklepní koje. Atraktivní místo s krásným výhledem, výbornou dostupností a občanskou vybaveností.</p>			
cena: 8000 Kč/měsíc			
zdroj: KOVA Reality 15.5.2014			
			
4.	ulice Za Lužinami, Praha 5	velikost: 1+kk	30 m ²
<p>Pronájem krásného 1+kk o výměře 30m² ve 2.NP novostavby rodinného domu v atraktivní lokalitě zástavby Starých Stodůlek, ulice Za Lužinami. V bytě plovoucí podlahy, kuchyňská linka jinak prázdný - lze dozařídít dle potřeb nájemce (postel, stůl, židle apod.). Koupelna se sprchovým koutem, oddělené WC.</p>			
cena: 9000 Kč/měsíc			
zdroj: VESELÝ REALITY 15.5.2014			
			

5.	ulice Freyova, Praha 9	velikost: 1+kk	35 m ²
<p>Stylově zařízený byt 1+kk, 18. patro novostavby v oblíbené oblasti Prahy 9 - Vysočany. Kuchyňská linka se sklokeramickou deskou a troubou. Koupelna se sprchovým koutem a toaletou. V zadní části bytu dvoulůžko. Plovoucí podlahy, dlažba. Topení dálkovým teplovodem.</p>			
cena: 11600 Kč/měsíc			
zdroj: HAPPY HOUSE 15.5.2014			
			

Příloha č. 6 - Databáze pronájmů 2+kk v Praze

1.	ulice Blachutova, Praha 9	velikost: 2+kk	65 m ²
<p>Exkluzivně nabízíme krásný kompletně zařízený byt v novostavbě v blízkosti nákupního centra Letňany. Zařízeno kuchyňskou linkou s vestavěnými spotřebiči včetně myčky, nábytkem, pračkou. Dále je v bytě velmi prostorná šatna. K bytu patří balkon, sklep a garážové stání v suterénu domu.</p>			
cena: 13000 Kč/měsíc			
zdroj: Česká Realitní - 17.5.2014			
			

2.	ulice Pavla Beneše, Praha 9	velikost: 2+kk	48 m ²
<p>Nový byt 2+kk 52 m² + 15 m² terasa, novostavba, garážové stání. Byt se nachází ve 2. patře cihlového domu s výtahem Byt se pronajímá zařízený, a to rohová kuchyňská linka se sklokeramickou varnou deskou, troubou, lednicí a myčkou, dále jídelní stůl a židle, obývací stěna. V ložnici je dvoulůžková postel, noční stolky a skříň. V koupelně je vana, pračka a wc.</p> <p>cena: 11500 Kč/měsíc</p> <p>zdroj: Reality JaK, s.r.o. - 16.5.2014</p>			
 			
3.	ulice Lipovská, Praha 5	velikost: 2+kk	55 m ²
<p>Nabízíme na pronájem pěkný zařízený nový byt 2+kk, 55,2 m², Lipovská, Praha 5 - Zličín. Byt se nachází v 1.patře cihlové novostavby s výtahem. Skládá se ze vstupní chodby, obývacího pokoje s kuchyňským koutem (lednice, sporák), ložnice, koupelny s WC, vanou, pračkou, samostatného WC. Byt má balkon (4,2 m²).</p> <p>cena: 11500 Kč/měsíc</p> <p>zdroj: Prague Service4U 16.5.2014</p>			
 			

4.	ulice Pod Harfou, Praha 9	velikost: 2+kk	54 m ²
<p>Nabízíme pronájem nového bytu v novostavbě v Praze 9 , Vysočanech. Byt 2+kk, 54m2 v projektu Nová Harfa v ulici Podkovářská. Součástí vybavení je moderní kuchyňská linka, sklo-keramická deska, digestoř, lednice s mrazákem, pračka, vestavěná skříň v předsíni, jídelní stůl a židle, postel v ložnici. Kabelový internet a TV přípojky.</p>			
<p>cena: 9000 Kč/měsíc</p>			
<p>zdroj: Wilson & White s.r.o. 12.5.2014</p>			
			
5.	ulice Pod Kavalírkou, Praha 5	velikost: 2+kk	60 m ²
<p>Jedná o byt se vstupní chodbou, koupelna s vanou a pračkou a WC, ložnice s postelí, obývací pokoj s kuchyňskou linkou (lednice, mrazák, sporák, odsavač par, myčka). Byt je částečně zařízený (pohovka, jídelní stůl a 4 židle, postel a velká skříň). Z obývacího pokoje je vstup na balkon. Internet. Centrální topení. Na podlaze je dlažba a plovoucí podlaha.</p>			
<p>cena: 13500 Kč/měsíc</p>			
<p>zdroj: Prague Service4U - 15.5.2014</p>			
			

Příloha č. 7 - Dotazník

Dobrý den,

dovoluji si Vás oslovit s dotazníkem týkajícím se družstevního bydlení. Jsem studentem VUT v Brně a v současné době zpracovávám diplomovou práci na téma: Výhody současně vznikajících stavebních a bytových družstev. Rád bych Vás tímto zdvořile požádal o vyplnění krátkého dotazníku. Zaškrtněte i více možností.

Proč jste zvolil/a variantu družstevního bydlení?

- ☐ Nedosáhnu na vlastní hypotéku.
- ☐ Nechci platit nájem, ale splácet si své.
- ☐ Nízká první splátka.
- ☐ Zajímavá investice.
- ☐ Jiné: _____.

Co Vás motivovalo, přesvědčilo ke vstupu do družstva a koupi družstevního podílu?

- ☐ Nový byt.
- ☐ Nastavené podmínky družstva.
- ☐ Nechci do nájmu, kde si nic nesplácím.
- ☐ Důvěra v tento projekt.
- ☐ Jiné: _____.

Co Vám družstevní bydlení přineslo?

- ☐ Bydlení v novém bytě s možností odkupu do osobního vlastnictví.
- ☐ Splácím si své bydlení a neplatím klasický nájem.
- ☐ Jiné družstevní byty jsou staré. Benefít je pro mě novostavba, doprovodné služby a nízké provozní náklady oproti jiným družstvům.
- ☐ Jiné: _____.

V čem vidíte pozitiva či negativa?

- ☐ + Fungující princip, kterému věřím.
- ☐ + V družstvu jsem již bydlel/a, mám dobrou zkušenost.
- ☐ - Nemůžu bytem ručit.
- ☐ - Úroky družstva jsou vyšší než úroky z hypoték pro fyzické osoby.
- ☐ Jiné: _____.

Uvažujete o odkupu do osobního vlastnictví?

- ☐ Ano, během __ let.
- ☐ Ne.
- ☐ Nepřemýšlím nad tím.
- ☐ Naopak chci podíl prodat.

Jste spokojen/a, volil/a byste příště stejně?

- ☐ Určitě ano, doporučil/a bych to známým.
- ☐ Spíše ano.
- ☐ Nevím, možná.
- ☐ Spíše ne.
- ☐ Určitě ne.

Uveďte prosím důvody: _____.

Předem děkuji za Vaši vstřícnost a ochotu při vyplnění dotazníku, Bc. Tomáš Šenovský.

Příloha č. 8 – Evidenční list

Evidenční list vlastníka jednotky č 5609 / 10

od 01/06/2012

Pro stanovení záloh na služby

Organizace SVJ 5609

Ulice Podlesí II 5609

Město Zlín 5

PSČ 76005

Telefon

Pracovník

Č.účtu 1025170/2070

E-mail

Podlesí II 5609
76005 Zlín 5

I. Údaje o bytě

Správce 1. Zlínská správa domů, s.r.o.

Majitel bytu

Uživatel bytu

Variabilní symbol 560910

Číslo SIPO

Číslo účtu /

Specifický symbol

Obvod 1

Číslo popisné 5609

Číslo bytu 10

Ulice Podlesí II

Město Zlín 5

PSČ 76005

Datum nastěhování

Datum prodeje bytu

Podíl bytu na společných

částech domu 308 / 41251

Roční směrné číslo 56

Počet přihlášených osob 1

Počet osob mimo 0

Celková plocha bytu 30.80

Otápěná plocha bytu 29.40

Způsob platby Bankou

II. Zálohy za poskytované služby a poplatky

Úklid 131

Osvětlení spol.prostor 54

Výtah 0

Topení 622

Studená voda 500

Voda pro ohřev 300

Ohřev vody 0

Ostatní 0

Správa BD 50

Daň z nem BD 38

Celkem zálohy na služby 1695

Správa 129

Celkem poplatky 129

Fond oprav 31

Celkem fond oprav 31

Splátka úvěru BD 5562

Pojištění BD 22

Fond oprav BD 277

Celkem nájemné 5861

III. Zálohy a poplatky celkem

Zálohy na služby 1695

Poplatky 129

Fond oprav 31

Celková měsíční platba 7716

IV. Bydlící osoby

Evidenční list vlastníka jednotky č 5609 / 70

od 01/06/2012

Pro stanovení záloh na služby

Organizace SVJ 5609

Ulice Podlesí II 5609

Město Zlín 5

PSČ 76005

Telefon

Pracovník

Č.účtu 1025170/2070

E-mail

Podlesí II 5609

76005

Zlín 5

I.Údaje o bytě

Správce 1. Zlínská správa domů, s.r.o.
 Majitel bytu [REDACTED]
 Uživatel bytu [REDACTED]
 Variabilní symbol 560970
 Číslo SIPO
 Číslo účtu /
 Specifický symbol
 Obvod 1
 Číslo popisné 5609
 Číslo bytu 70
 Ulice Podlesí II
 Město Zlín 5
 PSČ 76005
 Datum nastěhování
 Datum prodeje bytu
 Podíl bytu na společných částech domu 316 / 41251
 Roční směrné číslo 56
 Počet přihlášených osob 1
 Počet osob mimo 0
 Celková plocha bytu 31,60
 Otáčená plocha bytu 29,40
 Způsob platby Bankou

II.Zálohy za poskytované služby a poplatky

Úklid	134
Osvětlení spol.prostor	56
Výtah	100
Topení	638
Studená voda	500
Voda pro ohřev	300
Ohřev vody	0
Ostatní	0
Správa BD	50
Daň z nem BD	39
Celkem zálohy na služby	1817
Správa	129
Celkem poplatky	129
Fond oprav	32
Celkem fond oprav	32
Splátka úvěru BD	6776
Pojištění BD	23
Fond oprav BD	294
Celkem nájemné	7093

III.Zálohy a poplatky celkem

Zálohy na služby	1817
Poplatky	129
Fond oprav	32
Celková měsíční platba	9061

IV.Bydlící osoby